

<b>FECHA</b>	<b>DICIEMBRE 01 DE 2022</b>
<b>PROCESO</b>	<p>ESTUDIOS PREVIOS PARA EL DESARROLLO DE UN PROCESO DE "INVITACIÓN PÚBLICA" PARA LA SELECCIÓN OBJETIVA DE UN OFERENTE, PARA LA <b>"ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACIÓN, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER"</b>.</p>
<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	
<p>Mediante Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, el Gobernador de Santander, decretó la disolución y liquidación de la sociedad FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. –FERTICOL S.A.; y dispuso el marco jurídico regulatorio de los procesos y procedimientos a efectuar para dicha liquidación.</p>	
<p>Con el fin de dar cumplimiento a lo preceptuado en el Decreto Departamental No. 0008 del 05 de enero de 2022, por el cual se decretó la disolución y liquidación de la sociedad FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. –FERTICOL S.A.; el que entre otras disposiciones ordena:</p>	
<p><i>"ARTÍCULO 45º. Enajenación de Activos. <b><u>El Liquidador enajenará los activos</u></b> de Fertilizantes Colombianos S.A. En Liquidación, cumpliendo con lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto –Ley 254 de 2000, modificado por los artículos 16 y 17 de la Ley 1105 de 2066 y las demás normas que lo modifiquen, adiciones o sustituyan".</i></p>	
<p><i>"ARTÍCULO 47 (...) Parágrafo 2º. Para la enajenación de sus bienes, Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación podrá acudir a <b><u>cualquiera de los mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en la celebración del contrato se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva</u></b>, en la forma que señale el reglamento".</i></p>	
<p>De conformidad con lo preceptuado en el Artículo 10 del Manual Interno de Contratación de FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A; Edición 2021; el que señala que toda contratación que se adelante por la sociedad, debe contar con unos ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS, donde se consigne entre otros aspectos, la información relevante que sirva de soporte para elaborar los pliegos de condiciones, y el futuro contrato a celebrar.</p>	
<p>Se procede a elaborar el presente "<b>ESTUDIO PREVIO</b>" que contiene el análisis de conveniencia y oportunidad y la exposición de las razones para adelantar un proceso de "INVITACION PÚBLICA" de conformidad con el artículo 21 del Manual Interno de Contratación; modalidad que garantiza la selección objetiva, transparente y eficiente de un oferente idóneo, para celebrar con este un Contrato de COMPRAVENTA para la: <b>"ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACIÓN, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER"</b>.</p>	



## 1. NECESIDAD QUE SATISFACE LA CONTRATACIÓN

La sociedad FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A; actualmente cursa proceso de liquidación, regulado bajo los siguientes:

Mediante Ordenanza No. 028 del 10 de septiembre de 2021, La Asamblea Departamental de Santander, le otorgó facultades precisas y pro t mpore al señor Gobernador, para adelantar la disolución de la sociedad y el proceso de liquidación de la empresa de economía mixta del orden departamental: FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. - FERTICOL S.A.-

Mediante Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, el Gobernador de Santander, decretó la disolución y liquidación de la sociedad FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. –FERTICOL S.A; y dispuso el marco jurídico regulatorio de los procesos y procedimientos a efectuar para dicha liquidación.

Al respecto el artículo 4  del Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, dispuso:

**“El régimen legal aplicable de la liquidación de Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación, será el previsto en el presente Decreto, el Decreto Ley 254 de 2000, la Ley 1105 de 2006. En caso de vacíos por las disposiciones sobre liquidación contenidas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. En actuaciones administrativas, deberán observarse las disposiciones contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas que deban aplicarse, así como las que la modifiquen, adicionen o sustituyan.**

***Parágrafo:*** La disposición y realización de activos y demás actos de gestión que debe realizar el liquidador, se regirán por lo dispuesto en el presente Decreto y subsidiariamente acudir  a las normas aplicables a las Empresas Industriales y Comerciales del Estado”.

Conforme al artículo 8  del Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, se designó como Liquidador al Dr. JUAN CARLOS SIERRA AYALA, y mediante el artículo 9 del mismo, se establecieron las funciones del liquidador, entre otras:

*“(…) i) Celebrar los actos y contratos requeridos para el debido desarrollo de la liquidación y representa a Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación, en las sociedades, asociaciones y entidades en que socia o accionista; (…)”*

Para el caso concreto, donde se requiere adelantar un proceso para seleccionar objetivamente un oferente con el que se celebre un Contrato de Compraventa, para la **“ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACION, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER;** dando acatamiento al Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, el que en su artículo 13 dispone entre las funciones de la Junta Liquidadora:

*“(…) 8. Autorizar al Liquidador la celebración de los actos y contratos requeridos para el debido desarrollo de la liquidación, cuando su cuantía sea superior a dos mil (2000) salarios mínimos legales mensuales vigentes (…)”*

Teniendo en cuenta que el valor mínimo del contrato a celebrar será por la suma de **SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS**



**VEINTINUEVE MIL CIENTOS PESOS M/CTE. (\$72.467.529.100)**, cifra que supera los *dos mil (2000) salarios mínimos legales mensuales vigentes*, la JUNTA LIQUIDADORA, en uso de sus facultades conferidas mediante el Decreto Departamental No. 0008 del 05 de enero de 2022, dispuso mediante ACUERDO No. 04 del 08 de noviembre de 2022, **"POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN AUTORIZACIONES AL LIQUIDADOR DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACIÓN, PARA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS QUE TIENDAN A FACILITAR UNA LIQUIDACIÓN RÁPIDA Y EFECTIVA"**, ordeno:

**"ARTÍCULO PRIMERO. AUTORIZAR** al Liquidador de Fertilizantes Colombianos S.A., para la celebración de los actos y contratos que requiera para la venta y enajenación de un bien inmueble denominado según certificado de tradición como **"LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, UBICADO EN EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER"**.

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, que refiere:

**"Enajenación de Activos a Otras entidades Públicas.** Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación publicará en la página Web de Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación, una relación del inventario y avalúo de los bienes de la Entidad, con el fin de que en un plazo máximo de un (1) mes, contado a partir de la fecha de publicación para que las demás Entidades públicas informen si se encuentran interesadas en adquirir a título oneroso cualquiera de dichos bienes".

En la fecha 08 de noviembre de 2022, se fijó en la página web de Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación, la publicación de la relación del inventario y avalúo de los bienes de la Entidad sujetos de enajenación; en la fecha 23 de noviembre de 2022, se desfijo dicha publicación; dejándose constancia escrita de que no se recibió ninguna manifestación de interés u oferta por parte de alguna entidad pública.

Por lo anterior es procedente dar estricta aplicación a lo señalado en el artículo 47 del Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, que dispone:

**"Enajenación de Activos a Terceros.** Los activos de Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación que no sean adquiridos por otras Entidades públicas, se enajenarán con criterio estrictamente comercial, con sujeción a las siguientes normas:

1. El Liquidador podrá celebrar contratos con entidades públicas o privadas para promocionar y gestionar la pronta enajenación de los bienes.
2. La enajenación se hará por subasta, con o sin martillo, o por contratación directa bajo criterios de selección objetiva.
3. Se podrá admitir ofertas de pago del precio a plazo, con la constitución de garantías suficientes a favor de la Entidad que determine el Liquidador,
4. el precio base de enajenación será el del avalúo comercial.

En todo caso el valor por el cual podrá enajenar el Liquidador los activos será su valor en el mercado, que debe incorporar el costo de oportunidad del dinero y el valor presente neto de la administración y mantenimiento, de conformidad con la reglamentación que para el efecto establezca el Gobierno Nacional;

Parágrafo 1°. Para la determinación de los bienes que deban ser materia de enajenación y la oportunidad en que esta deba realizarse, se tendrá en cuenta la necesidad de garantizar el funcionamiento de la Entidad durante la liquidación, pero sin afectar con ello la celeridad requerida en el procedimiento liquidatario.



**Parágrafo 2º. Para la enajenación de sus bienes, Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación podrá acudir a cualquiera de los mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en la celebración del contrato se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva, en la forma que señale el reglamento”.**

Por todo lo anteriormente expuesto, se formula la necesidad de adelantar un proceso de “INVITACION PUBLICA” de conformidad con el artículo 21 del Manual Interno de Contratación; que señala:

**“ARTICULO 21: INVITACIÓN PÚBLICA:** Es el proceso de selección en donde podrán participar todo Interesado que cumpla con los requisitos solicitados en los pliegos de condiciones y que no estén incurso en inhabilidades e incompatibilidades previstas en el presente Manual o en la ley. Esta modalidad de selección se aplica para la contratación de bienes y servicios a cuya cuantía supera los dos mil quinientos (2.500) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. Igualmente aplica para la venta de bienes muebles de la Empresa FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A., cuando su avalúo supere los cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes y se adjudicará al mejor postor. El avalúo comercial siempre lo tramitará la Gerencia previo al proceso de enajenación, que emitirá un reporte por escrito, siendo éste el precio base de la venta.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Esta modalidad de selección podrá aplicarse cuando la Gerencia General así lo decida, aun cuando sea aplicable otra modalidad de selección”.

Lo anterior permitirá satisfacer la necesidad de seleccionar objetivamente un oferente, para celebrar con este un contrato de COMPRAVENTA para seleccionar objetivamente un tercero y celebrar con este, un contrato de COMPRAVENTA para la “**ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACION, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER**”; dándose estricto cumplimiento al Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, en lo concerniente al proceso de enajenación de activos y aplicando lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto –Ley 254 de 2000, modificado por los artículos 16 y 17 de la Ley 1105 de 2006.

Por consiguiente, se aconseja adelantar el trámite administrativo y jurídico respectivo para desarrollar un proceso de “INVITACION PUBLICA”; para seleccionar objetivamente un tercero y celebrar con este, un contrato de COMPRAVENTA para la “**ENAJENACIÓN UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACION, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER**”, dentro del marco del proceso de liquidación de la sociedad.

(subrayados fuera de textos)

## **2.DESCRIPCION DEL CONTRATO A CELEBRAR**



- a) **CLASE DE CONTRATO:** contrato de **COMPRAVENTA** de conformidad con el artículo 905 del Código de Comercio y el Artículo 1849 del Código Civil Colombiano.
- b) **OBJETO:** “**ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACION, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER**”, de conformidad con el avalúo del predio efectuado por la firma valuadora: TINSA COLOMBIA LTDA. (Anexo)
- c) **ALCANCE DEL OBJETO:** En cumplimiento del objeto anteriormente descrito, el contratista se compromete a comprar **UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACION, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.**
- d) **CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**
- **Tipo de bien:** El inmueble objeto de enajenación corresponde al lote urbano, número seis (6) ubicado en el municipio de Barrancabermeja.
  - **Sector:** Urbano de acuerdo con la normativa vigente.
  - **Estrato:** Según la ley 142 de 1992, la estratificación aplica a inmuebles con vocación residencial, motivo por el cual el inmueble no tiene asignado estratificación.
  - **Matrícula inmobiliaria:** 303-86441
  - **Tipo de propiedad:** Predio urbano, con vocación industrial, con extensión de 205.084 m2, según Certificado de Tradición, el cual cuenta con construcciones en donde se encontraban las instalaciones principales de Fertilizantes Colombianos S.A. (hoy en liquidación).
  - **Propietarios:** De acuerdo al Certificado de Libertad y Tradición: Fertilizantes Colombianos S.A. Ferticol en Acuerdo de Reestructuración. (hoy en liquidación)
  - **Título de adquisición:** Escritura Pública 2851 del 24-10-2014 registrada en la notaría 2 de la ciudad de Barrancabermeja.
  - **Limitaciones, afectaciones y/o servidumbres:** No registradas en el folio de matrícula inmobiliaria.
  - **Número Catastral:** 680810106000002500001000000000
  - **Coeficientes de copropiedad:** No aplica.
  - **Localización:** **Latitud:** 7.074703119432922,  
**Longitud:** -73.83487134290971
  - **Dirección:** Según nomenclatura en Certificado de Tradición: lote número seis (6).



- **Departamento:** Santander.
- **Municipio** Barrancabermeja.
- **Barrio:** Nueva Esperanza.
- **Código DANE:** 68081.
  
- e) **TIEMPO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del Contrato será de hasta noventa (90) días, contado a partir del día hábil siguiente perfeccionamiento del mismo por las partes, pudiéndose terminar anticipadamente en cualquier tiempo por el cumplimiento de las obligaciones de las partes; siendo un contrato de COMPRAVENTA, entendido este como de ejecución instantánea no admite las prórrogas o adiciones al plazo.
  
- f) **TIEMPO DE DURACION DEL CONTRATO:** El plazo de duración del Contrato será el plazo de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más, este plazo aplica únicamente para los fines administrativos y de liquidación.
  
- g) **VISITA DE CAMPO:** Se programará dentro del cronograma del proceso, una única fecha para que los interesados, puedan efectuar una “visita de campo” al predio lote número seis (6), donde se encuentra las instalaciones de Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación, a enajenar.
  
- h) **LUGAR DE EJECUCIÓN:** El lugar de ejecución del Contrato será el Municipio de Barrancabermeja.
  
- i) **SOPORTE TECNICO Y PRESUPUESTAL:** El soporte técnico para el proceso se en el avalúo del inmueble efectuado por la firma TINSA COLOMBIA LTDA.
  
- j) **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO A CELEBRAR:** El precio mínimo de venta del inmueble denominado lote número seis (6), es por la suma de **SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO PESOS M/CTE. (\$72.467.529.100)**, de conformidad con el avalúo oficial del mismo, contratado y efectuado por la firma evaluadora: TINSA COLOMBIA LTDA, aprobado por la Junta Liquidadora de la sociedad (Anexo). El valor del contrato incluye todos los costos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista comprador.
  
- k) **FORMA DE PAGO DEL PRECIO:** La persona natural o jurídica adjudicataria compradora del inmueble, pagará a FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACIÓN, el valor total ofertado así: **cincuenta por ciento 50%** a la celebración y firma de Contrato de Compraventa y **cincuenta por ciento 50%** a la constitución y firma de la escritura pública y registro de la misma en la Oficina de Instrumentos Públicos.
  
- l) **COSTOS Y/O GASTOS NO DEDUCIBLES:** FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACIÓN, no aceptará asumir o deducir del pago de la venta del inmueble, los gastos notariales, pólizas y demás en que incurra o deba incurrir el contratista comprador; los cuales deben ser consultados por el mismo y considerarlos en el valor de su propuesta.
  
- m) **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA COMPRADOR:** El contratista comprador se obliga para con el FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACIÓN, entre otras a. **1)** Pagar el precio ofertado en las condiciones descritas por la entidad contratante vendedora. **2)** Realizar y/o concurrir a la protocolización de la escritura de Compraventa, y registro de la misma en la Oficina de Instrumentos Públicos. **3)** Cumplir las disposiciones descritas en pliego de condiciones. **4)** Informar



Informar oportunamente al Supervisor del contrato cualquier novedad que se presente en el curso de la ejecución del mismo. **5)** Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones y trabas. **6)** Responder prontamente y sin dilaciones, cualquiera de los requerimientos que le formule el supervisor o el Liquidador de la sociedad, siempre que estén en el marco del contrato. **7)** Mantener durante la vigencia del contrato el valor de su oferta. **8)** Elaborar conjuntamente con el supervisor el cronograma de ejecución del contrato, fijando fechas y horarios, acorde a las normas que regulan los horarios de atención al público en las entidades estatales. **9)** Observar y cumplir con las disposiciones legales en general del ordenamiento Jurídico Colombiano. **10)** El Contratista comprador no podrá ceder el Contrato, en todo o en parte, salvo que para el efecto obtenga autorización previa, expresa y escrita del contratante vendedor.

- n) OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE VENDEDOR:** **1)** Entregar al contratista comprador el inmueble, una vez se produzca el pago efectivo del valor total pactado en el contrato. **2)** Salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley. **3)** Recibir el pago del inmueble conformidad con las condiciones establecidas en el contrato. **3)** Asignar al contrato un supervisor, a través de quien se mantendrá la interlocución permanente y directa con el contratista comprador.

### **3. MODALIDAD Y CRITERIOS DE SELECCIÓN**

Por virtud de lo preceptuado en el Decreto Departamental No. 0008 del 05 de enero de 2022, por el cual se decretó la disolución y liquidación de la sociedad FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. –FERTICOL S.A.; el que entre otras disposiciones ordena:

*“ARTÍCULO 45º. Enajenación de Activos. **El Liquidador enajenará los activos** de Fertilizantes Colombianos S.A. En Liquidación, cumpliendo con lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto –Ley 254 de 2000, modificado por los artículos 16 y 17 de la Ley 1105 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen, adiciones o sustituyan”.*

*“ARTÍCULO 47 (...) Parágrafo 2º. Para la enajenación de sus bienes, Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación podrá acudir a **cualquiera de los mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en la celebración del contrato se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva**, en la forma que señale el reglamento”.*

Para la selección del oferente, se desarrollará un proceso bajo la modalidad de “**INVITACION PUBLICA**”, aplicando lo dispuesto el artículo 21 del Manual Interno de Contratación; modalidad que permite cumplir el fin de efectuar una selección objetiva, plural y transparente, dando así preciso acatamiento del Acuerdo de la Junta Liquidadora No. 04 del 08 de noviembre de 2022, el Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, el Decreto-Ley 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006:

De conformidad con el artículo 22 del Manual Interno de Contratación, el cronograma de la invitación pública se regirá así:

*“1) La invitación a participar, se hará en la página web de la Empresa, por el término de tres (03) días hábiles, contados a partir de la publicación del proyecto de pliegos de condiciones de la contratación, lo cual se hará constar en la cronología del proceso.*

*2) Las solicitudes de aclaraciones y/ o modificaciones del pre pliego deberá realizarse dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al término de vencimiento de la publicación del pre pliego. Estas solicitudes deberán realizarse por escrito y radicadas en la Oficina de Contratación de la Empresa.*

*3) Dentro de los dos (02) días hábiles siguientes a la presentación de las aclaraciones la Empresa se pronunciará al respecto de ellas y en caso tal que las acoja procederá a incluirlas en pliego de condiciones definitivo.*



4) Si la empresa decide adelantar el proceso de contratación, deberá publicar el pliego definitivo por el término de cinco (5) días.

5) Los oferentes podrán presentar sus ofertas dentro del término de cinco (5) días hábiles, de conformidad con lo señalado en la cronología del proceso, término al cabo de los cuales se cierra el proceso.

6) Durante los tres (03) días siguientes al cierre, La Empresa evaluará las ofertas presentadas. Dicho informe será enviado a los oferentes vía correo electrónico a fin que presenten observaciones al mismo y publicado en la página web de la empresa.

7) El plazo para presentar observaciones es de un (01) día hábil contado a partir del día siguiente de la publicación del mencionado informe. Estas Observaciones deberán entregarse por escrito en la oficina de coordinación de contratación.

8) La empresa dentro de los dos (02) días hábiles siguientes al recibo de las observaciones al informe final de evaluación, enviará a los oferentes la evaluación final y la respuesta a las observaciones presentadas. El resultado final y las respuestas serán enviados a los oferentes vía correo electrónico y publicados en la página web de la Empresa.

9) En firme el informe de evaluación, se dará traslado al Gerente para que adjudique el proceso al proponente ganador.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Los documentos que no sean imprescindibles para la comparación de las propuestas y que han sido solicitados en el pliego de condiciones, podrán recibirse hasta el vencimiento del plazo de publicación de los resultados de la evaluación y no será motivo para rechazar o descartar la propuesta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Culminadas las etapas dentro del procedimiento de selección, el Comité de Contratación evaluará las ofertas presentadas de conformidad a las reglas establecidas en el pliego de condiciones mediante Acta entregará los resultados del informe de evaluación a la Gerencia quien procederá a la adjudicación del proceso de selección.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - En el evento en que el contratista seleccionado no aceptare suscribir el contrato, la Empresa podrá contratar dentro de los ocho (08) días siguientes hábiles con el proponente que haya obtenido el segundo lugar en la evaluación, siempre y cuando su propuesta sea favorable para la Empresa. En este caso, La Empresa podrá hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta”.

**Criterio de selección:** el único criterio de selección será el MAYOR PRECIO O VALOR OFERTADO.

La sociedad en liquidación, convocará a una audiencia de apertura de las ofertas económicas, en el lugar, día y hora señalados en el cronograma del proceso de selección; en la cual se procederá a dar apertura las ofertas únicamente de los oferentes que resulten habilitados, e informará el valor de la mejor oferta - mayor valor o precio.

Cumplido lo anterior, la sociedad en liquidación, adjudicará mediante Resolución motivada, el Contrato al oferente que haya ofrecido el mejor precio - valor más alto.

#### **4. MECANISMO DE COBERTURA QUE GARANTIZA LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y CONTRATO A CELEBRAR**

##### **1. SERIEDAD DE LA OFERTA.**



De conformidad con lo señalado por el artículo 2.2.1.2.3.1.9 del Decreto Único 1082 de 2015, los proponentes deberán constituir favor de FERTICOL S.A. EN LIQUIDACION, una garantía que ampare la seriedad de la propuesta.

La garantía de seriedad de la propuesta podrá ser un contrato de seguro contenido en una póliza (artículo 2.2.1.2.3.1.2. del Decreto Único 1082 de 2015) y deberá ser constituida a favor de FERTICOL S.A. EN LIQUIDACION, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del presupuesto del proceso.

La garantía deberá tener una vigencia de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de presentación de la propuesta. En caso de prórroga del cierre, esta garantía deberá constituirse a partir de la nueva fecha de cierre.

La garantía de seriedad de la propuesta cubrirá la sanción derivada del incumplimiento del ofrecimiento, de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.3.1.6 del Decreto Único 1082 de 2015.

FERTICOL S.A. EN LIQUIDACION, se reserva el derecho de solicitar la ampliación del término de vigencia o el incremento del valor asegurado de la garantía de seriedad de la propuesta o cualquier otra modificación en la medida en que ello sea necesario.

De conformidad con lo previsto en el párrafo 3° del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 5° de la Ley 1882 de 2018, la no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma.

#### **Alcance del amparo y contenido obligatorio de la garantía:**

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.6 del Decreto Único 1082 de 2015, la garantía de seriedad de la propuesta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento en los siguientes eventos:

- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses.
- El retiro de la propuesta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.
- La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del adjudicatario.
- La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento del contrato.

Cuando la garantía de seriedad que aporte el proponente no se ajuste a la totalidad de lo exigido en la ley o en el pliego de condiciones o presente incorrección en el nombre del beneficiario, tomador, vigencia, monto asegurado, referencia al presente proceso de selección o no allegarse las condiciones generales en caso de tratarse de una póliza de seguros, FERTICOL S.A. EN LIQUIDACION, dentro del plazo que indique para el efecto, solicitará al proponente que subsane la garantía. La no presentación de la garantía de seriedad de forma simultánea con la propuesta será causal de rechazo de esta última.

## **2. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

Para garantizar el cumplimiento del contrato, El contratista comprador debe presentar una garantía de cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato, a favor de FERTICOL S.A. EN LIQUIDACION, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato. El contratista comprador deberá otorgarla con una vigencia igual al plazo del contrato garantizado más el plazo contractual previsto para la liquidación de aquel.

Con esta garantía se protege a FERTICOL S.A. EN LIQUIDACION de la ocurrencia de uno de los siguientes Riesgos:

- a. Incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales.



**4. CONCLUSIONES JURIDICAS DEL ESTUDIO**

El proceso se desarrollará de conformidad con el Acuerdo de la Junta Liquidadora No. 04 del 08 de noviembre de 2022, el Decreto Departamental No. 008 del 05 de enero de 2022, el Decreto-Ley 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006.

Para la selección del oferente, se implementará un proceso bajo la modalidad de "INVITACION PUBLICA", aplicando lo dispuesto el artículo 21 del Manual Interno de Contratación; modalidad que permite cumplir el fin de efectuar una selección objetiva, plural y transparente, para celebrar con este un contrato de COMPRAVENTA para la **"ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN COMO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EL CUAL CUENTA CON CONSTRUCCIONES EN DONDE SE ENCONTRABAN LAS INSTALACIONES PRINCIPALES DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACION, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER"**, de tal forma que se dará cumplimiento a lo ordenado mediante Decreto Departamental No. 0008 del 05 de enero de 2022, en lo concerniente al proceso de enajenación de los activos y aplicando lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto -Ley 254 de 2000, modificado por los artículos 16 y 17 de la Ley 1105 de 2006.

**5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO Y SUJECCIÓN PRESUPUESTAL**

El valor del contrato de COMPRAVENTA a celebrar, está determinado en razón al el avalúo del inmueble efectuado por la firma evaluadora: TINSA COLOMBIA LTDA.

**6. SUPERVISIÓN**

La supervisión del presente contrato estará a cargo del Liquidador o del funcionario que este designe; quien deberá verificar que el contrato se desarrolle de acuerdo con las especificaciones, alcances y normas señaladas, sin que ello exima al contratista comprador de sus responsabilidades.

**7. RESPONSABLE**

**ERNESTO BEDOYA GOMEZ**  
Director Administrativo

FIRMA:



Cordialmente,



**ERNESTO BEDOYA GOMEZ**  
Director Administrativo

Proyecto aspectos jurídicos:  
Mauricio J. Cuadros R  
Abogado- Contratista

Reviso: Oscar f. García M.  
Asesor Jurídico