

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

FECHA: JULIO 2025

PRESUPUESTO ESTIMADO: DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.785.418.575 mcte), INCLUIDOS impuestos que aplique como el IVA.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

FERTILIZANTES COLOMBIANOS SA EN LIQUIDACIÓN, es una sociedad comercial anónima de economía mixta, del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria de Agricultura y Desarrollo Rural del Departamento de Santander, cuyo régimen corresponde al de una Empresa Industrial y Comercial del Estado, que actualmente se encuentra en proceso de liquidación y su dirección se encuentra a cargo del Liquidador designado, quien cuenta con las facultades legales de adelantar los procesos precontractuales y contractuales, bajo el cumplimiento de los requisitos previstos en el Manual de Contratación vigente y los Decretos Departamentales No. 008 del 05 de enero de 2022 y 476 de 2023.

Fertilizantes Colombianos S.A en liquidación, actualmente se encuentra en proceso de liquidación, bajo el marco jurídico del Decreto Ley 254 de 2000 modificado por la Ley 1105 de 2006 y adoptadas en los Decretos 008 de 2022 y 476 de 2023 emanados por la Gobernadora Encargada del Departamento de Santander, en ejercicio de las atribuciones establecidas en el numeral 8 del artículo, 305 de la Constitución Política, el parágrafo 1º del artículo 1º de la Ley 1105 de 2006, y en particular las facultades conferidas en la Ordenanza 028 de 2021 que decretó disolver y liquidar la sociedad Fertilizantes Colombianos SA en liquidación y se dictan otras disposiciones.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.5.3. del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales, incluidas aquellas que cuentan con un régimen especial como las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, durante la estructuración de sus Manuales de Contratación, deberán acoger y dar cumplimiento a los lineamientos que para el efecto señale Colombia Compra Eficiente.

En este sentido, y de acuerdo con el documento expedido por Colombia Compra Eficiente denominado "Lineamientos generales para la expedición de Manuales de Contratación", las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, durante la estructuración de sus manuales de contratación, deberán tener en cuenta: i) los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación.

Es por ello que el Liquidador dentro de sus competencias otorgadas en los Decretos 008 de 2022 y 476 de 2023 tiene como obligación adelantar bajo su inmediata dirección y responsabilidad el procedimiento de liquidación de Fertilizantes Colombianos S.A. En Liquidación, para lo cual podrá contratar personas naturales o jurídicas especializadas para la realización de las diversas actividades propias del proceso de liquidación.

Que 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.

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:

“ARTÍCULO 45% 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 2066 y las demás normas que lo modifiquen, adiciones o sustituyan”.

“ARTÍCULO 47 (...) Parágrafo 2%. 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”.

De igual manera Fertilizantes Colombianos en Liquidación, aprobó la modificación al Manual de Contratación a través de la Resolución número 0040 de 2024, documento que establece los parámetros, requerimientos y procedimientos para la celebración de las diferentes modalidades de contratación, así como la indicación de las reglas para el seguimiento, control en la ejecución, supervisión y liquidación de los mismos.

El manual de contratación de FERTILIZANTES COLOMBIANOS SA EN LIQUIDACIÓN en su artículo 28 contempla:

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 doscientos ochenta (280) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.*

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

La sociedad **FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN**; actualmente cursa proceso de liquidación, regulado bajo los siguientes preceptos jurídicos:

Mediante Ordenanza No. 028 del 10 de septiembre de 2021, La Asamblea Departamental de Santander, le otorgó facultades precisas y pro tēpore 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, adiciones 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 acudirá 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:

“(…) *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 de INVITACION PUBLICA, para seleccionar objetivamente un oferente, y celebrar con este un Contrato de PRESTACION DE SERVICIOS DE CORRETAJE , para El proceso de enajenación de un BIEN INMUEBLE DENOMINADO: LOTE NUMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, de propiedad de FERTICOL S.A; en liquidación.; 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 DOS MIL OCHENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2,089,063,931 mcte), INCLUIDOS impuestos que aplique como el IVA.

Y lo establecido en el **DECRETO —LEY 254 DE 2000 ARTÍCULO 30. ENAJENACION DE ACTIVOS A OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS.** “*Artículo modificado por el artículo 16 de la Ley 1105 de 2006*” La entidad en liquidación publicará en la página web que determine el Gobierno Nacional 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 la publicación, las demás entidades públicas informen si se encuentran interesadas en adquirir a título oneroso cualquiera de dichos bienes (…)

ARTÍCULO 31. ENAJENACIÓN DE ACTIVOS A TERCEROS. “*Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1105 de 2006*”: Los activos de la entidad en liquidación que no sean adquiridos por otras entidades públicas, se enajenarán con criterio estrictamente comercial, con sujeción a las siguientes normas:

(…) **PARÁGRAFO 2*.** Para la enajenación de sus bienes, las entidades en liquidación **podrán 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 esta enajenación las entidades podrán, entre otros, celebrar convenios entre sí, contratos con particulares que se encarguen de dicha enajenación o aportar los bienes a mecanismos fiduciarios para enajenarlos, explotarlos económicamente o titularizarlos (…). (Negrilla y subrayado fuera de texto).

1.2.3 DECRETO 410 DE 1971- CODIGO DE COMERCIO

ARTÍCULO 1340. <CORREDORES>. Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.

ARTÍCULO 1341. <REMUNERACIÓN DE LOS CORREDORES>. *El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, a la usual y, en su defecto, a la que se fije por peritos. Salvo estipulación en contrario, la remuneración del corredor será pagada por las partes, por partes iguales, y la del corredor de seguros por el asegurador. El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga.*

ARTÍCULO 1343. <NEGOCIOS CELEBRADOS BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA>. *Cuando el negocio se celebre bajo condición suspensiva, la remuneración del corredor sólo se causará al cumplirse la condición; si está sujeta a condición resolutoria, el corredor tendrá derecho a ella desde la fecha del negocio.*

Que FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN con el fin de cumplir con las diferentes obligaciones establecidas dentro del proceso de liquidación específicamente con la enajenación de los activos propiedad de la empresa entre los cuales se incluye el predio denominado LOTE SEIS (6) realizo en la publicación de 3 procesos de licitación publica con el fin de suscribir un contrato de COMPRAVENTA de un BIEN INMUEBLE DENOMINADO: LOTE NÚMERO SEIS (6), PREDIO URBANO, CON VOCACIÓN INDUSTRIAL, CON EXTENSIÓN DE 205.084 M2, EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, de propiedad de FERTICOL (licitación 002-2024, licitación 001-2023 y 005-2022) las cuales en su totalidad fueron declaradas desiertas por la no presentación de propuestas para la compra del predio (anexo al presente se incluyen las resoluciones por medio de las cuales se declaran desiertos los procesos de licitación).

Por lo anterior se requiere de la suscripción de un contrato de **corretaje inmobiliario**, como mecanismo de apoyo especializado que garantice la colocación efectiva, transparente y en condiciones favorables de del bien en el mercado.

La contratación de un servicio de corretaje inmobiliario tiene como propósito principal **garantizar la adecuada comercialización de los inmuebles propiedad de la entidad**, maximizando su valor de venta y optimizando los tiempos del proceso liquidatorio. Esta decisión se soporta en los siguientes aspectos:

- La entidad en liquidación no cuenta con personal, canales ni estructura comercial especializada para la venta de bienes inmuebles.
- El corretaje permite acceder a una **red de clientes, medios de promoción, acompañamiento legal y gestión documental** especializada.
- La intermediación inmobiliaria profesional **aumenta las probabilidades de éxito de venta** y permite realizar un proceso competitivo y eficiente sin incurrir en mayores gastos administrativos.
- El servicio se remunera exclusivamente contra resultados, es decir, **solo si se logra la venta efectiva del bien**.

El corretaje inmobiliario es una actividad profesional que consiste en **intermediar y facilitar la venta de bienes inmuebles**, con el fin de lograr su colocación en el mercado en condiciones óptimas de precio, oportunidad y legalidad. La contratación de este tipo de servicio permite:

- Acceder a canales de comercialización especializados.
- Alcanzar mayor visibilidad del bien en el mercado.
- Agilizar los procesos de venta.
- Obtener una mejor valorización del activo.
- Minimizar el riesgo de operaciones ineficientes o desfavorables.

Durante la liquidación de una entidad estatal, la venta de activos (inmuebles, maquinaria, cartera, entre otros) es una **etapa clave para la recuperación de recursos** y el cumplimiento de las obligaciones remanentes. El contrato de corretaje permite:

- **Optimizar la gestión de bienes inmuebles** remanentes, que deben ser enajenados conforme a principios de legalidad, eficiencia y economía.
- **Reducir los tiempos de enajenación**, evitando la desvalorización de los activos por obsolescencia, deterioro o costos de mantenimiento.

- **Maximizar el valor de retorno económico** al Estado por medio de una gestión comercial especializada.
- **Evitar la venta directa a precios no competitivos** o procesos desorganizados de liquidación patrimonial.

El corretaje inmobiliario es una actividad que requiere conocimientos especializados del mercado, capacidades comerciales, jurídicas y técnicas, que exceden las funciones regulares del personal de planta de las entidades públicas.

La contratación de este servicio:

- Acelera la venta de los bienes inmuebles.
- Permite fijar precios adecuados según el mercado.
- Reduce riesgos de ventas mal estructuradas.
- Garantiza transparencia y trazabilidad en la comercialización.
- Se remunera contra resultados (venta efectiva), evitando gastos innecesarios para la entidad.

Que dentro de lo que nos indica el **DECRETO DEPARTAMENTAL No. 008 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 45”. 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 2066 y las demás normas que lo modifiquen, adiciones o sustituyan”.

*“ARTÍCULO 47 (...) Parágrafo 2”. 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**”.* (Negrita y Subrayado fuera de texto).

Que los contratos de corretaje se encuentran soportados en **DECRETO 410 DE 1971-CODIGO DE COMERCIO**

ARTÍCULO 1340. <CORREDORES>. Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.

ARTÍCULO 1341. <REMUNERACIÓN DE LOS CORREDORES>. El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, a la usual y, en su defecto, a la que se fije por peritos. Salvo estipulación en contrario, la remuneración del corredor será pagada por las partes, por partes iguales, y la del corredor de seguros por el asegurador. El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga.

ARTÍCULO 1343. <NEGOCIOS CELEBRADOS BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA>. Cuando el negocio se celebre bajo condición suspensiva, la remuneración del corredor sólo se causará al cumplirse la condición; si está sujeta a condición resolutoria, el corredor tendrá derecho a ella desde la fecha del negocio.

Y con el fin de prestar servicio, para ejecutar el siguiente objeto: **“PRESTAR SERVICIOS DE CORRETAJE COMO PARTE DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN DEL LOTE NUMERO SEIS (6) PREDIO URBANO CON VOCACIÓN INDUSTRIAL CON EXTENSION DE 205.084 M2 UBICADO EN MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y PROPIEDAD DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN**

2.1. OBJETO A CONTRATAR	PRESTAR SERVICIOS DE CORRETAJE COMO PARTE DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN DEL LOTE NUMERO SEIS (6) PREDIO URBANO CON VOCACIÓN INDUSTRIAL CON EXTENSION DE 205.084 M2 UBICADO EN MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y PROPIEDAD DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN	
2.2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR:	Requisito	
	Formación	PERSONA NATURAL O JURÍDICA
		<p>El proponente deberá acreditar que cuenta al menos con UN (1) año de experiencia en actividades, cuyo objeto haya sido la prestación de servicios de corretaje inmobiliario, entendiéndose como la intermediación en procesos de arrendamiento, compraventa o administración de bienes inmuebles, públicos o privados. Y será acreditado con al menos un (1) contrato terminado y liquidado.</p> <p>Así mismo se requiere Las personas jurídicas ya sea en calidad de proponente singular o integrantes de un proponente plural (Consortio o Unión Temporal, promesas de sociedad futura o cualquier otro tipo de asociación; deberán presentar el certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha límite de recepción de ofertas, cuyo objeto social sea igual o similar con el objeto del contrato a celebrarse o que las actividades se relacionen con el mismo y acreditar que su duración abarca como mínimo de UN (1) año más.</p> <p>Todo corredor inmobiliario debe estar inscrito en el Registro Mercantil como persona natural o jurídica que presta servicios de intermediación inmobiliaria. Este registro habilita legalmente para ejercer la actividad comercial.</p>
2.3 ALCANCES	<p>El contratista deberá realizar las siguientes actividades, las cuales serán ejecutadas de acuerdo con lo establecido en el documento de estudios previos, pliego de condiciones y demás documentos precontractuales y contractuales, atendiendo a las indicaciones dadas por el supervisor del contrato así:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ofrecer el inmueble en venta a través de prensa, bases de datos, boletines especializados e inmobiliarias. 2. Exhibir el inmueble a los posibles compradores, haciéndoles conocer las condiciones de negociación. 3. Ejecutar las demás actividades que considere necesarias para realizar y cumplir con su labor de intermediación. 4. Colocar al servicio de FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN la capacidad empresarial de la que dispone, para ejecutar el objeto del presente contrato. 5. Comunicar a FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio. 6. Presentar la documentación correspondiente del inmueble que sea requerida por los bancos, corporaciones o cualquier entidad financiera para los trámites de crédito necesarios por parte del posible comprador. 7. Asesorar y acompañar todo el proceso de enajenación del predio propiedad de FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN, hasta la firma de escrituras, registro y actualización del certificado de tradición y libertad. 	

**2.4 OBLIGACIONES
GENERALES**

El CONTRATISTA tiene las siguientes obligaciones generales en desarrollo del objeto contractual además de la idoneidad y calidad en el servicio contratado:

- a) Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado y las obligaciones específicas del Contrato.
- b) Responder por los elementos, bienes, información, etc., que se pongan a su disposición para la ejecución del presente contrato, propendiendo, en todo caso, por su conservación y uso adecuado. No obstante, el CONTRATISTA deberá contar con su propio material y equipos y herramientas de trabajo, prestando sus servicios de manera independiente y autónoma. La Entidad le entregará los bienes de consumo e insumos necesarios de papelería y afines para su realización.
- c) Cumplir con el objeto de este contrato en defensa de los intereses jurídicos, económicos o de cualquier otra naturaleza del CONTRATANTE y aportar sus capacidades, conocimientos y aptitudes con la debida diligencia, oportunidad y confidencialidad.
- d) Presentar informe de las actividades realizadas durante el periodo, informe que deberá estar aprobados por el supervisor del contrato.
- e) No aceptar presiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley y comunicar oportunamente al CONTRATANTE y a la autoridad competente, si ello ocurriere.
- f) Allegar dentro de los términos previstos, los documentos y garantías requeridos para la ejecución del contrato cuando aplique.
- g) Cumplir con las obligaciones emanadas del contrato con un alto grado de profesionalismo y responsabilidad.
- h) Acreditar el pago a salud, pensión y riesgos laborales según lo establecido, sobre el 40% del valor bruto del contrato facturado mes vencido, por periodos mensuales, de conformidad con lo establecido en la Ley 797 de 2003, Ley 789 de 2002, Decreto 510 de 2003, Ley 1562 de 2012, Ley 1393 de 2003, Decreto 1703 de 2002 y Ley 1150 de 2007 Artículo 23, y en Concordancia con el Decreto 723 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social y Decreto 1273 de 2018 el CONTRATISTA una vez suscriba el contrato debe afiliarse a Riesgos Profesionales, por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
- i) Entregar periódicamente y al finalizar el contrato, o cuando el supervisor los solicite, los documentos y archivos (físicos y/o electrónicos) a su cargo y que se produzcan en ejecución de sus obligaciones.

	<p>j) Velar y responder por el uso, manejo y conservación de los equipos, muebles y bienes confiados por la Contraloría para su guarda o administración, requeridos para el cumplimiento del objeto contractual.</p> <p>k) Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión de la ejecución del contrato.</p> <p>l) Atender las recomendaciones y sugerencias relacionadas con el objeto y obligaciones que realice la supervisión del contrato.</p> <p>m) En caso de presentarse incapacidad médica certificada por la EPS que impida la ejecución del contrato correspondiente, el CONTRATISTA deberá avisar oportunamente con el fin de suspender la ejecución del contrato.</p> <p>n) Mantener buenas relaciones interpersonales y respeto con el equipo humano de la entidad.</p> <p>o) Proyectar al interior y exterior la buena imagen del órgano de control y no hacer manifestaciones públicas, ni personales a propios ni particulares, en medios de prensa, comunicación y redes sociales sobre aspectos inherentes a la misión y administración de la Contraloría Municipal de Barrancabermeja, ni de sus sujetos y puntos de control que son objeto de auditorías, ni sobre auditorías o resultados de las mismas.</p> <p>p) No aceptar presiones de terceros o particulares que le requieran información sobre la actividad contractual que realiza, ni de las actividades administrativas y misionales que conozca con razón u ocasión a la prestación del servicio o a su permanencia en la entidad.</p> <p>q) Dar cumplimiento durante la ejecución del contrato a la legislación ambiental y a la legislación de Seguridad y Salud en el Trabajo.</p> <p>r) No subcontratar las actividades propias del objeto contractual, salvo, que dentro del desarrollo de la propuesta se haya previsto disponer de recurso humano.</p>
<p>2.5. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR</p>	<p>Un contrato prestación de servicios de corretaje inmobiliario, como mecanismo de apoyo especializado que garantice la colocación efectiva, transparente y en condiciones favorables de del bien en el mercado.</p> <p>La contratación de un servicio de corretaje inmobiliario tiene como propósito principal garantizar la adecuada comercialización de los inmuebles propiedad de la entidad, maximizando su valor de venta y optimizando los tiempos del proceso liquidatorio. Esta decisión se soporta en los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La entidad en liquidación no cuenta con personal, canales ni estructura comercial especializada para la venta de bienes inmuebles.

	<ul style="list-style-type: none"> • El corretaje permite acceder a una red de clientes, medios de promoción, acompañamiento legal y gestión documental especializada. • La intermediación inmobiliaria profesional incrementa las probabilidades de éxito de venta y permite realizar un proceso competitivo y eficiente sin incurrir en mayores gastos administrativos. • El servicio se remunera exclusivamente contra resultados, es decir, solo si se logra la venta efectiva del bien. <p>El corretaje inmobiliario es una actividad profesional que consiste en intermediar y facilitar la venta de bienes inmuebles, con el fin de lograr su colocación en el mercado en condiciones óptimas de precio, oportunidad y legalidad. La contratación de este tipo de servicio permite:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acceder a canales de comercialización especializados. • Alcanzar mayor visibilidad del bien en el mercado. • Agilizar los procesos de venta. • Obtener una mejor valorización del activo. <p>Minimizar el riesgo de operaciones ineficientes o desfavorables</p>
<p>2.6. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO</p>	<p>2.6.1. Plazo de ejecución</p> <p>El plazo de ejecución será de hasta seis (6) meses contados a partir de la firma del acta de inicio y/o hasta que se logre la enajenación del predio, este plazo puede ser modificado y prorrogado en el caso que sea necesario por mutuo acuerdo entre las partes y previa la respectiva justificación.</p>
	<p>2.6.2. Valor y forma de pago</p> <p>Para todos los efectos legales y fiscales, el valor del presente contrato es por la suma de DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.785.418.575mcte), INCLUIDOS impuestos que aplique como el IVA. impuestos que aplique como el IVA., los cuales serán cancelados de la siguiente manera: UN (01) único pago contenidos en UN (1) acta de la siguiente forma: A) LA CONTRATANTE, (Fertilizantes Colombianos S.A. en Liquidación) se obliga a pagar al CORREDOR, por concepto de comisión, el equivalente al 4% sobre el valor total de la compraventa del inmueble, suma que será pagada en un solo contado contra la efectividad del negocio, es decir, una vez: Se suscriba la escritura pública de compraventa con el comprador final, y Se reciba el pago del valor total del inmueble por parte del adquirente, de acuerdo con los términos pactados en el contrato de compraventa. El pago se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por el CORREDOR o en el medio que acuerden las partes por escrito. PRIMERO. – En este valor se entienden incluidos los costos directos e indirectos que ocasione la ejecución del contrato. PARÁGRAFO SEGUNDO.- DOCUMENTOS SOPORTES.- El valor pactado será cancelado por el contratante, previo visto bueno por parte del Supervisor de la entidad de haber recibido a satisfacción el servicio; el</p>

		<p>contratista deberá presentar la cuenta de cobro, o factura electrónica, lo que aplique, constancia de pago de aportes a la Seguridad Social y demás documentos requeridos para el pago de la cuenta de cobro. PARÁGRAFO TERCERO.- MODIFICACIÓN DEL VALOR O DEL PLAZO.- Las partes contratantes declaran que cuando por circunstancias especiales, calificadas previamente por el Supervisor y/o autorización del ordenador del gasto, haya necesidad de modificar y/o adicionar la duración del presente contrato, celebrarán una modificación y/o una prórroga de acuerdo a las disposiciones legales PARÁGRAFO CUARTO: No se entregará anticipo al contratista. Este valor solo se cancelará si se logra la enajenación del predio y todos los gastos en los que se incurran por el cumplimiento del mismo serán asumidos por el contratista.</p>
	<p>2.6.3. Imputación presupuestal</p>	<p>Para el cumplimiento del objeto derivado del presente proceso de contratación, Certificados de Disponibilidad Presupuestal 25-00000096 del 21 de mayo de 2025 con identificación presupuestal 2.1.2.02.02.008 –S por concepto SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS Y SERVICIOS DE PRODUCCIÓN., fuente de financiación recursos propios, valor: DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.785.418.575 mcte),</p>
	<p>2.6.4. Lugar de ejecución</p>	<p>El lugar de ejecución de las actividades previstas en el contrato es FERTICOL S.A. EN LIQUIDACION.</p>
	<p>2.6.5. Supervisión</p>	<p>La Supervisión del contrato que se suscriba estará a cargo del funcionario que designe el liquidador de la entidad o quien haga sus veces.</p>
<p>3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>		
<p>Por virtud de lo preceptuado en el Decreto Departamental No. 008 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>ARTÍCULO 45. 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 2066 y las demás normas que lo modifiquen, adiciones o sustituyan”.</p> <p>ARTÍCULO 47 (...) Parágrafo 2”. Para la enajenación de sus bienes, Fertilizantes Colombianos S.A. En liquidación <u>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</u>”. (Negrilla y Subrayado fuera de texto)</p> <p>Así mismo en el manual de contratación de Fertilizantes Colombianos S.A en liquidación en su ARTÍCULO 28: INVITACIÓN PÚBLICA: <i>Es el proceso de selección donde podrán participar todo interesado que cumpla con los requisitos solicitados en los pliegos de condiciones y que no estén incursos en inhabilidades e incompatibilidades previstas en el presente Manual o en la ley. Esta modalidad de selección aplica para la contratación de bienes</i></p>		

y servicios a cuya cuantía sea igual o supere los doscientos ochenta (280) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.”

PARÁGRAFO PRIMERO: Esta modalidad de selección podrá aplicarse cuando el Liquidador así lo decida, aun cuando sea aplicable otra modalidad de selección

Teniendo en cuenta lo anterior se acude al mecanismo de: **“INVITACIÓN PÚBLICA”**, la que permitirá seleccionar objetivamente un oferente y celebrar con este, un contrato para el desarrollo del siguiente objeto: **PRESTAR SERVICIOS DE CORRETAJE COMO PARTE DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN DEL LOTE NUMERO SEIS (6) PREDIO URBANO CON VOCACIÓN INDUSTRIAL CON EXTENSION DE 205.084 M2 UBICADO EN MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y PROPIEDAD DE FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACIÓN**

Dentro del marco del proceso de liquidación de la sociedad; dándose así 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.

4. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR CONTRATADO

<p>4.1. ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO</p>	<p>En Colombia, no existe una ley que fije un porcentaje máximo obligatorio que un corredor inmobiliario pueda cobrar por sus servicios en la venta de un lote o cualquier otro inmueble. Sin embargo, existen usos y prácticas comerciales habituales que sirven como referencia general en el mercado.</p> <p>Porcentaje de comisión habitual en Colombia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Venta de inmueble urbano o rural (incluido lote): <ul style="list-style-type: none"> ○ Comisión promedio: entre el 3% y el 5% del valor de la venta. ○ En operaciones de alto valor (más de 1.000 millones de pesos), puede negociarse un porcentaje más bajo. ○ Para terrenos rurales o fincas, si la venta es más compleja, el porcentaje puede ser ligeramente mayor. <p>Teniendo en cuenta lo anterior se decide establecer como comisión el 4% del valor de la venta del lote.</p> <p>Lo anterior, respaldado en la Costumbre Mercantil certificada de la Cámara de Comercio de Barrancabermeja y de Bogotá D.C</p>
--	--

<p>4.2. Información Plan Anual de Adquisiciones.</p>	<p>Verificado la Información del Plan Anual de Adquisiciones, el mismo se encuentra establecido con el Código UNSPSC 6820 01 00, así:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="609 1756 763 1794">CÓDIGO</th> <th data-bbox="763 1756 1391 1794">DESCRIPCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="609 1794 763 1931">68200100</td> <td data-bbox="763 1794 1391 1931">SERVICIOS INMOBILIARIOS REALIZADOS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA SERVICIOS DE CORRETAJE INMOBILIARIO SERVICIOS DE CORRETAJE INMOBILIARIO</td> </tr> </tbody> </table>	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	68200100	SERVICIOS INMOBILIARIOS REALIZADOS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA SERVICIOS DE CORRETAJE INMOBILIARIO SERVICIOS DE CORRETAJE INMOBILIARIO
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN				
68200100	SERVICIOS INMOBILIARIOS REALIZADOS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA SERVICIOS DE CORRETAJE INMOBILIARIO SERVICIOS DE CORRETAJE INMOBILIARIO				

5. CRITERIO DE SELECCION DEL CONTRATISTA

La Entidad requerirá como experiencia un mínimo de condiciones, que van desde requerimientos generales hasta requerimientos específicos, los cuales son adecuados y proporcionales al objeto del contrato a ejecutar, a la magnitud y a la finalidad de la Entidad, la cual busca un contratista que cuente con la experiencia suficiente en la realización de labores iguales o similares al objeto contractual. Se busca que quienes formulen propuesta, sean oferentes que gracias a su experiencia cuenten con solidez, posicionamiento y permanencia en el mercado.

La experiencia solicitada respecto al objeto y a los códigos del Clasificador de los Bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), obedecen a requerimientos generales que consisten en que el proponente cuente con experiencia en las principales actividades a ejecutar de acuerdo

con el correspondiente presupuesto del contrato, las cuales son un referente mínimo que debe cumplir el proponente.

El proponente deberá acreditar que cuenta al menos con UN (1) año de experiencia en actividades, cuyo objeto haya sido la **prestación de servicios de corretaje, corredor o agente inmobiliario**, entendiéndose se como la **intermediación en procesos de arrendamiento, compraventa o administración de bienes inmuebles**, públicos o privados. Y será acreditado con al menos un (1) contrato terminado y liquidado.

Para efectos del presente proceso, de los contratos celebrados por el proponente y allegados como experiencia acreditada, la entidad establece que el contrato con el que se acredita la experiencia debe estar inscrito en el Registro Único de Proponentes (RUP), y deberá estar identificado con el clasificador de bienes y servicios UNSPSC, en la totalidad de los siguientes códigos:

CÓDIGO CLASIFICACIÓN UNSPSC	NOMBRE CLASIFICACIÓN UNSPSC
80131601	CORREDORES O AGENTES INMOBILIARIOS

Lo anterior se verificará en el RUP, y en caso de que alguna de la información solicitada no pueda ser verificada directamente, se acreditará mediante alguna de las siguientes maneras:

- Copia de Contrato con Acta de recibo final y/o liquidación
- Certificación expedida por la entidad contratante donde se mencione la fecha de inicio del contrato, su fecha de recibido a satisfacción o fecha de terminación, el valor y cantidades ejecutadas del contrato, el nombre de la entidad contratante con su dirección y teléfono, nombre del contratista y objeto del contrato.

Por otra parte, cuando un proponente adquiere experiencia en un contrato como integrante de un contratista plural, la experiencia derivada de ese contrato corresponde a la ponderación del valor y cantidades del contrato por el porcentaje de participación.

En caso de consorcios y/o Uniones temporales, por lo menos uno de los integrantes deberá acreditar la experiencia solicitada.

- Los proponentes deben acreditar su experiencia a través del RUP vigente y en firme.
- El valor SMMLV del contrato será aquel que se encuentre reportado en el RUP.
- La entidad verificará el cumplimiento del requisito de experiencia con el RUP, así mismo, la entidad requiere que el proponente adjunte certificaciones, y/o copia del contrato y acta de liquidación, con el fin de establecer el objeto del contrato.

La certificación deberá manifestar con claridad los siguientes aspectos:

- Nombre de la entidad contratante.
- Objeto del contrato.
- Fecha de iniciación y terminación, así como la determinación del cumplimiento (exitoso o no exitoso, cumplió o no cumplió).
- Valor del contrato.
- Dirección y teléfonos de la entidad o empresa contratante.

NOTA 1: El contrato presentado para acreditación de experiencia, cuyo valor ejecutado se encuentre expresado con moneda extranjera, deben efectuar el siguiente procedimiento para re-expresar el valor de dichos contratos en pesos colombianos:

- a) En caso de que el valor del contrato se encuentre expresado en una moneda o unidad de cuenta diferente al dólar estadounidense, se deben re-expresar a dólares estadounidenses, utilizando para ello la tasa de cambio, correspondiente a la fecha de inicio del contrato, publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de

Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta: www.banrep.gov.co. Menú de contenido, Series estadísticas, Tasas de cambio.

Tasa de cambio de algunas monedas del mundo países que no pertenecen al continente americano Tipo de tasa (elegir compra) Serie para un rango de fechas dado Seleccionar la fecha Seleccionar la moneda (se obtiene cambio de dólares a la moneda elegida en la fecha requerida, en el caso del euro considerar hasta la quinta cifra decimal expresa).

Si la tasa de cambio con el dólar estadounidense de la moneda en la que se encuentre el valor del contrato no se encuentra listada, se deberá certificar por la entidad facultada para ello del país de origen del contrato, la tasa de cambio oficial entre esta moneda y el dólar estadounidense en la respectiva fecha de inicio del contrato.

- b) Si el valor ejecutado del contrato ya se encuentra expresado en dólares estadounidenses, o será expresa a dólares estadounidenses según el procedimiento descrito en el literal anterior, se deberá re-expresar de dólares estadounidenses a pesos colombianos utilizando la Tasa Representativa del Mercado (TRM) publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta: www.banrep.gov.co Menú de contenido Series estadísticas Cambio Tasa de cambio del peso colombiano TRM Serie histórica de la tasa de cambio representativa del mercado (se obtiene cambio de pesos colombianos a dólares en la fecha de inicio del contrato, considerando hasta la segunda cifra decimal expresa).

NOTA 2: Cuando el proponente sea una persona jurídica, que tenga menos de tres (3) años de constituida, puede acreditar la experiencia de sus accionistas, socios o constituyentes y esta se evaluara de acuerdo al porcentaje de acciones o participación.

NOTA 3: Para el caso de personas naturales, el hecho que el aspirante haya adquirido experiencia y esta se encuentre publicada en el RUP, no significa que ha adquirido idoneidad por fuera del alcance del área de la especialidad.

NOTA 4: El proponente deberá diligenciar y presentar el **FORMATO – CONDICIONES DE EXPERIENCIA**, del Anexo al pliego de condiciones.

NOTA 5: Los proponentes extranjeros, personas naturales o jurídicas, o los integrantes de los proponentes plurales, ya sea personas naturales extranjeras o personas jurídicas extranjeras, no inscritas en el Registro Único de Proponentes por no tener domicilio o sucursal en Colombia, deberán acreditar experiencia de la misma forma y bajo los mismos parámetros, exigencias y condiciones dispuestas para los proponentes nacionales, con el documento equivalente en el país donde tengan su domicilio principal o con una declaración rendida bajo la gravedad del juramento. Cada contrato aportado deberá cumplir con la clasificación en la forma descrita en el precedente.

PERSONAL IDONEO

El proponente deberá contar dentro de su personal con una persona natural profesional con experiencia relacionada con el objeto del contrato, de la cual deberá incluir la hoja de vida personal, con todos los requisitos establecidos por la ley para la suscripción de contratos con el estado, incluidos certificados que acrediten la experiencia de la persona natural en el desarrollo de actividades relacionadas con el objeto el presente proceso contractual, esto con el fin de garantizar la presencia de personas idóneas dentro de la empresa.

DOMICILIO DE LA EMPRESA

Teniendo en cuenta la ubicación geográfica del lote objeto del presente proceso de contratación se requiere que el proponente cuente con oficinas físicas en la ciudad de Barrancabermeja, que faciliten cualquier diligencia y proceso necesario para la venta del lote.

6. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

Ver Anexo No. 1.

7. GARANTIAS

7.1. Garantías del proceso de contratación

El oferente que resulte favorecido, en su calidad de contratista podrá otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones las siguientes garantías:

- a) Contrato de seguro contenido en una póliza.
- b) Patrimonio autónomo.
- c) Garantía Bancaria.

NOTA 1: La responsabilidad extracontractual de la administración derivada de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas solo puede ser amparada con un contrato de seguro.

NOTA 2: El monto, vigencia, amparos o coberturas de las garantías se determinarán teniendo en cuenta el objeto, la naturaleza, las características de cada contrato y los riesgos que se deban cubrir.

8.2 GARANTÍAS A EXIGIR

8.2.1 GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

La Garantía de Cumplimiento del contrato debe cubrir:

a) CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de:

1. El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;
2. El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;
3. Los daños imputables al contratista por entregas parciales, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y
4. El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.

Según el artículo 2.2.1.2.3.1.12. del Decreto 1082 de 2015, el valor de esta garantía debe ser de por lo menos el diez (10%) por ciento del valor del contrato.

SUFICIENCIA: El valor de esta garantía debe constituirse por el diez por ciento (10%) del valor del contrato y tener una vigencia que cubra el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.

b) PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES.

Este amparo debe cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.

Según el artículo 2.2.1.2.3.1.13. del Decreto 1082 de 2015, el valor de esta garantía no puede ser inferior al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato.

SUFICIENCIA: El valor de esta garantía debe constituirse por el diez por ciento (10%) del valor del contrato y estar vigente por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

c) CALIDAD DEL SERVICIO.

Según el artículo 2.2.1.2.3.1.15. del Decreto 1082 de 2015, La Entidad Estatal debe determinar el valor y el plazo de la garantía de acuerdo con el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato.

SUFICIENCIA: El valor de esta garantía debe constituirse por el diez por ciento (10%) del valor del contrato, y tener una vigencia que cubra el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.

d) RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL.

La Entidad Estatal debe exigir en los contratos de obra, y en aquellos en que por su objeto o naturaleza lo considere necesario con ocasión de los Riesgos del contrato, el otorgamiento de una póliza de responsabilidad civil extracontractual que la proteja de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista.

La Entidad Estatal debe exigir que la póliza de responsabilidad extracontractual cubra también los perjuicios ocasionados por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la Entidad Estatal sea el asegurado.

Según el artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015, el valor asegurado por los contratos de seguro que amparan la responsabilidad civil extracontractual no debe ser inferior a: Doscientos (200) SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a mil quinientos (1.500) SMMLV.

SUFICIENCIA: La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato. El valor asegurado para el contrato de seguro que ampara la responsabilidad civil extracontractual, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.17 del decreto 1082 de 2015, en el presente proceso, deberá corresponder a 200 SMLMV, de acuerdo con el presupuesto del mismo, y deberá estar vigente por el periodo de ejecución del contrato.

REQUISITOS DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL.

El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Modalidad de ocurrencia. La compañía de seguros debe expedir el amparo en la modalidad de ocurrencia. En consecuencia, el contrato de seguro no puede establecer términos para presentar la reclamando, inferiores a los términos de prescripción previstos en la ley para la acción de responsabilidad correspondiente.
2. Intervinientes. La Entidad Estatal y el contratista deben tener la calidad de asegurado respecto de los daños producidos por el contratista con ocasión de la ejecución del contrato amparado, y serán beneficiarios tanto la Entidad Estatal como los terceros que puedan resultar afectados por la responsabilidad del contratista o sus subcontratistas.
3. Amparos: El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe contener además de la cobertura básica de predios, labores y operaciones mínimo los siguientes amparos:
 - a. Cobertura expresa de perjuicios por daño emergente y lucro cesante.
 - b. Cobertura expresa de perjuicios extrapatrimoniales.
 - c. Cobertura expresa de responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas, salvo que el subcontratista

- tenga su propio seguro de responsabilidad extracontractual, con los mismos amparos aquí requeridos.
- d. Cobertura expresa de amparo patronal.
 - e. Cobertura expresa de vehículos propios y no propios.

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN EN LA PERDIDA POR PARTE DE LA ENTIDAD ASEGURADA

En el contrato de seguro que ampara la responsabilidad civil extracontractual solamente se pueden pactar deducibles hasta del diez por ciento (10%) del valor de cada pérdida y en ningún caso pueden ser superior a dos mil (2.000) SMMLV. No serán admisibles las franquicias, coaseguros obligatorios y demás formas de estipulación que impliquen la asunción de parte de la pérdida por la entidad asegurada.

8.3 RESTABLECIMIENTO O AMPLIACIÓN DE LA GARANTÍA.

Cuando con ocasión de las reclamaciones efectuadas por la Entidad, el valor de la garantía se reduce, la Entidad debe solicitar al contratista restablecer el valor inicial de la garantía.

Cuando el contrato es modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la Entidad debe exigir al contratista ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

La Entidad debe prever en los pliegos de condiciones para la Contratación, el mecanismo que proceda para restablecer la garantía, cuando el contratista incumpla su obligación de obtenerla, ampliarla o adicionarla.

8.4 TÉRMINO PARA ENTREGA DE LA GARANTÍA.

El contratista entregará a FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A EN LIQUIDACION , a más tardar dentro de los CINCO (05) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del contrato, las garantías requeridas.

8.5 REQUISITOS GENERALES DE LA GARANTÍA

En las garantías deben figurar como afianzadas cada una de las personas que integran la parte contratista, y el beneficiario debe ser el FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. EN LIQUIDACIÓN NIT 860.014.760-0

En caso de que el contratista sea un consorcio o unión temporal: La póliza de garantía debe ser otorgada a nombre del Consorcio o Unión Temporal indicando el nombre de todos y cada uno de sus integrantes, así como el porcentaje de participación de cada uno. Por tanto, en caso de consorcio o unión temporal la garantía no podrá ser a nombre del representante legal del consorcio o Unión Temporal.

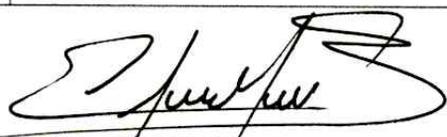
Las garantías deben contener la manifestación por parte del asegurador, según la cual, las mismas se encuentran cubiertas por un reasegurador inscrito en la Superintendencia Financiera de Colombia. La empresa se reserva el derecho de solicitar la certificación por parte del reasegurador que se indique en dicha manifestación.

8. DOCUMENTOS DEL CONTRATISTA

**9.1.
DOCUMENTOS
REQUERIDOS
LA FIRMA PARA
DEL**

- 1. Los descritos en el pliego de condiciones final

 FERTICOL S.A. EN LIQUIDACIÓN	FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	CODIGO: JUR- REG-05
		Versión: 1
		FECHA: 27-09-2024
		Página 1/10

CONTRATO	
 EDUARD FELIPE MATEUS SILVA ASESOR JURÍDICO DE FERTICOL S.A. EN LIQUIDACIÓN	

CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	DESCRIPCIÓN	FECHA
01	Actualización Manual de contratación	27/09/204

CONTROL DE FORMALIZACIÓN

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Carolina Gómez Peñaloza Asesor Externo	Eduard Felipe Mateus Silva Asesor jurídico	Comité de Gestión y Desempeño

ANEXO 1. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurriencia del evento	Probabilidad Impacto	Valoración del Riesgo Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento			¿Afecta la ejecución del Contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
											Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?

1	General	Externo	Planeación, selección, contratación y ejecución	Riesgo Económico y	Eventos producto de cambios en la normatividad por parte del Gobierno Nacional y que representen impacto negativo para el contratista y contratante	Inseguridad jurídica para las partes contractuales	3	4	6	Riesgo Mayor	Contratista y	Estar al día en las actualizaciones normativas	2	3	2	Bajo	No	Entidad	Una vez se produzca el evento no deseado	Una vez se ajuste a la normativa vigente	Revisión jurídica en el diario oficial	Mensual
2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Los procesos contractuales no se adelantan por falta de entrega de la documentación por parte del contratista	Retraso en el cumplimiento de los objetos misionales administrativos de la entidad	3	4	6	Riesgo Mayor	Contratante	Entrega de documentación de manera oportuna por parte del contratista previo al inicio de los procesos contractuales	2	3	2	Bajo	No	Entidad	Una vez se produzca el evento no deseado	Planeación contractual	Diligenciando el Control de ruta del proceso	Lista de chequeo
3	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El objeto contractual o no se ejecute dentro del término y con las especificaciones técnicas del contrato.	Incumplimiento del objeto contractual	3	4	6	Riesgo Mayor	Contratante	Supervisión permanente	2	3	2	Bajo	No	Entidad	Una vez se produzca el evento no deseado	Planeación contractual	Diligenciando el Control de ruta del	Mensual