

ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se procede a elaborar el estudio de CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD para contratar el objeto requerido e identificado seguidamente, conforme a lo previsto en el MANUAL DE CONTRATACION DE FERTICOL S.A. para desarrollar el proceso de selección objetiva, mediante la modalidad de contratación directa para la consecuente celebración y ejecución del Contrato de Compraventa de un Bien Inmueble

I. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A. es una empresa con amplia experiencia comercial que data de aproximadamente cincuenta (50) años, cuyo objeto social establece la producción de abonos orgánicos. Para el cumplimiento de su objeto social previsto en el artículo 5º de sus Estatutos, “La sociedad puede realizar con sujeción a las normas generales y especiales, todos los actos, contratos y operaciones que tengan relación con las siguientes actividades: producción, distribución y venta de productos petroquímicos, especialmente en el ramo de los abonos, con todas las industrias y actividades complementarias o accesorias...”

Igualmente, en razón a su objeto social y su naturaleza comercial, sin menoscabar la propiedad de sus activos FERTICOL S.A. podrá desarrollar todo tipo de contratos, convenios y negocios jurídicos o asociarse con otras personas naturales o extranjeras, con el fin de lograr la universalidad, calidad y eficiencia en la prestación de la actividad comercial a su cargo, procurando siempre el bienestar general y, atendiendo precisos criterios técnicos, rigor jurídico costos de Operación y prestación de los servicios, y solidaridad y redistribución de ingresos. Con igual propósito podrá realizar alianzas estratégicas, asociaciones y suscribir cualquier tipo de contratos de colaboración empresarial...”

FERTICOL S.A. tiene como objeto social secundario la realización de todos los actos y operaciones civiles mercantiles, tendientes al desarrollo de su objeto social principal.

La naturaleza jurídica de FERTICOL S.A, como lo señala sus estatutos es una empresa de Economía Mixta, de carácter comercial, organizada en forma de sociedad anónima, del orden departamental, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria de agricultura y desarrollo rural del departamento. Conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 97 de la ley 489 de 1998, el régimen de las actividades y de los servicios es de las empresas industriales y comerciales del Estado.

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A., “ FERTICOL S.A. “, a partir del año 2004 está inmersa en el Acuerdo de Reestructuración Empresarial de Pasivos, en el marco de la Ley 550 de diciembre 30 de 1999; el cual tiene como objeto mantener en funcionamiento la empresa, pago del pasivo pensional y pago de las obligaciones post o gastos de administración.

El pasado 09 de Octubre de 2012 la Junta de Acreedores de FERTICOL S.A. en reunión sostenida cuyo objeto verso en “Tomar decisiones sobre el futuro de FERTICOL debido al incumplimiento por parte de la empresa de las obligaciones post y del acuerdo celebrado y determinación de derechos de voto “, resumió la exposición sobre tres objetivos básicos: “ **1)** Consecución de recursos para pagos totalidad de pasivos. **Acción:** Venta franja de terreno adecuado para área industrial aproximadamente 13 hectáreas. **Propósito:** Iniciar procesos de pago de acreencias. “. Señala la reforma al acuerdo de reestructuración empresarial que “ Después de varias reuniones con los representantes de las obligaciones post, el pasado 5 de junio de 2012 se convinieron los mecanismos de pago de dichas obligaciones, mediante la enajenación de varios inmuebles que posee FERTICOL en el Barrio las Granjas de la ciudad de Barrancabermeja “.

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A., “ FERTICOL S.A. “, es propietario de un LOTE de terreno, Tipo de inmueble Urbano, ubicado en el municipio de Barrancabermeja, sector nororiental localizado dentro de las instalaciones de la Empresa, identificado con la nomenclatura Calle 66D con Diag. 65 antigua carretera a San Vicente. Zona Industrial Empresa Fertilizantes Colombianos S.A. (Avenida vía a Ferticol), el cual desde hace muchos años se encuentra expuesto a invasiones, y toda clase de ocupaciones de hecho. Este inmueble representa para la entidad un valor histórico representativo, dada la ubicación estratégica, y el significativo precio comercial, en virtud de que este sector se ha proyectado satisfactoriamente como polo de desarrollo económico, industrial y comercial del municipio de Barrancabermeja.

En el desarrollo del Acuerdo de Reestructuración Empresarial FERTICOL S.A., ha realizado ingentes esfuerzos, con el fin de pagar los pasivos a su cargo, los cuales ascienden a la suma aproxima de \$52.000.000.000,00 y de este modo evitar la liquidación inminente de la empresa: sin embargo, en reiteradas oportunidades ha incumplido los acuerdos de pago celebrados con sus acreedores, en razón a los diferentes embargos que pesan sobre los inmuebles de su propiedad generados por deudas contraídas por concepto de créditos parafiscales y deudas con particulares.

Con el propósito de generar acciones que propendan para el pago de la deuda, la empresa pretende con la anuencia de la Junta Directiva de la Entidad, iniciar un proceso de enajenación de un inmueble de su propiedad, que a la fecha no generan utilidad en su gestión administrativa y financiera, ya que sobre ellos recaen medidas cautelares que imposibilita la venta de estos activos.

Con los ingresos obtenidos de la venta del inmueble, FERTICOL S.A., obtendrá la liquidez necesaria para el pago de la deuda que pesa desde hace muchos años, el funcionamiento de la entidad e inversión de alto impacto en algunos sectores de la Factoría que han sido insuficientes, para la mejora de las necesidades básicas insatisfechas de la empresa, sus trabajadores, proveedores, acreedores y demás beneficiarios.

FERTICOL S.A, requiere desarrollar el objeto empresarial y para darle cumplimiento a los compromisos adquiridos con sus acreedores, precisa iniciar un proceso de Compraventa directa para la ENAJENACION DE UN BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, que aporte ele recurso económico requerido y brinde una mayor eficiencia a la empresa en el plano de las libre competencia como alternativa valiosa para desarrollar la operación relacionada con su objeto social; en la forma y términos definidos por la Empresa.

En nuestro estado social de derecho al ejecutivo le compete proveer lo que sea necesario para realizar la prestación de los servicios a su cargo, pues con ello se realizara un orden jurídico y social cierto y eficaz, que redundara para la colectividad en seguridad jurídica. La organización administrativa del Estado reposa sobre el principio del interés general, pues lo colectivo debe primar sobre lo individual y lo público sobre lo privado, así lo consagran expresamente los artículos 1 y 63 de la Constitución Política de Colombia; de igual modo, el principio del interés general determina el contenido y campo de aplicación del principio de confianza legítima que orienta las relaciones entre administrador y administrados.

II. DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A., " FERTICOL S.A. ", plantea como alternativa de solución a la problemática anteriormente descrita realizar el procedimiento de contratación, con el objeto de enajenar el bien inmueble de su propiedad, cuyas características y especificaciones se detallan en el presente estudio de conveniencia y oportunidad, mediante la modalidad de invitación pública, conforme a lo previsto en el Manual de Contratación de la Entidad que dice: "La empresa, podrá adquirir de manera directa bienes y servicios sin consideración a la cuantía así como enajenar de manera directa los de su propiedad, cuando las condiciones operativas y financieras lo demanden, previo análisis de dichas condiciones y de la importancia de conjurar la crisis presentada tendiente a evitar la liquidación o la parálisis del aparato productivo ... " (resolución No. 004 de enero 2 de 2013 " Por medio del cual se realizan ajustes al Manual de Contratación) aunado al Acuerdo No. 008 del 11 de marzo de 2014, emanado de la Honorable Junta Directiva de la Entidad, que autorizo al Gerente para que de conformidad con el Plan de Reestructuración y de las aprobaciones a que haya lugar por parte de la junta de acreedores (Acuerdo de Reestructuración) pueda realizar toda clase de contrataciones, enajenaciones ...y demás actuaciones requeridas para llevar a cabo el cumplimiento del Plan Estratégico 2004-2024. ... " .Autorización que se extiende hasta el 31 de diciembre de 2014.

III. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA CONTRATACION

La oportunidad y conveniencia para contratar el objeto señalado: se fundamenta en las siguientes consideraciones:

- a) Es necesario realizar el proceso de contratación mencionado para garantizar el sostenimiento financiero de la entidad.
- b) FERTICOL S.A. pretende obtener ingresos económicos importantes que generen liquidez en la empresa, para el pago de pasivos, funcionamiento e inversión de alto impacto en la Factoría.
- c) FERTICOL S.A. propende en el cumplimiento del Acuerdo de Reestructuración Empresarial suscrito entre FERTICOL S.A. y sus acreedores en el marco de la ley 550 de 1999.
- d) Se lograr materializar en forma real los compromisos adquiridos por la Empresa con sus acreedores
- e) Se evitara la liquidación de la empresa.
- f) Existe un alto riesgo inminente que los inmuebles de propiedad de la entidad sean invadidos y/o ocupados de hecho, urbanizados ilegalmente, situaciones que ponen en riesgo el patrimonio de la empresa.
- g) El ejecutivo tiene la obligación Constitucional y legal de realizar las actuaciones que demande la empresa, con el objeto de cumplir con los fines del buen servicio público.
- h) Es una necesidad sentida existente en la Entidad que redundara en la buena marcha y eficiencia en la labor de las actividades inherentes a sus funciones, propias del objeto social de FERTICOL S.A.

i) FERTICOL S.A. cuenta con :

- Un margen de tiempo aceptable para adelantar el proceso de selección respectivo.
- El personal idóneo y disponible para efectuar los procedimientos administrativos.
- Los documentos de orden legal y técnico dispuestos para el diligenciamiento del proceso contractual.

IV. ELEMENTOS QUE SOPORTAN EL PRESENTE ESTUDIO

Los documentos de orden legal y técnico del presente proceso contractual ENAJENACION DE UN BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD reposan en el departamento jurídico, y cuenta con los siguientes documentos como soporte:

- Manual de Contratación de la Entidad y sus modificatorios
- Escritura Pública No. 0163 del 01 de 2013, que contiene la reforma a los estatutos de la Empresa.
- Certificado de Existencia y Representación Legal e Inscripción de documentos de la Empresa, expedido por la Cámara de Comercio de Barrancabermeja
- Resolución No. 024 de 2012, "Por la cual se concede la Licencia de: Subdivisión Urbana.
- Escrituras
- Certificados de libertad y Tradición
- Planos
- Registros cartográficos
- Acuerdo de Reestructuración Empresarial en el marco de la Ley 550 de 1999, y sus modificatorios.
- Autorizaciones para contratar "La empresa, podrá adquirir de manera directa bienes y servicios sin consideración a la cuantía así como enajenar de manera directa los de su propiedad, cuando las condiciones operativas y financieras lo demanden, previo análisis de dichas condiciones y de la importancia de conjurar la crisis presentada tendiente a evitar la liquidación o la parálisis del aparato productivo ... " (resolución No. 004 de enero 2 de 2013 " Por medio del cual se realizan ajustes al Manual de Contratación) aunado al Acuerdo No. 008 del 11 de marzo de 2014, emanado de la Honorable Junta Directiva de la Entidad, que autorizo al Gerente para que de conformidad con el Plan de Reestructuración y de las aprobaciones a que haya lugar por parte de la junta de acreedores (Acuerdo de Reestructuración) pueda realizar toda clase de contrataciones, enajenaciones ...y demás actuaciones requeridas para llevar a cabo el cumplimiento del Plan Estratégico 2004-2024. ... " .Autorización que se extiende hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Actas de Junta Directiva
- Actas de Comité de Acreedores
- Copias de licencias y conceptos
- Análisis técnico
- Análisis Financiero

V. ESTUDIO TECNICO

El estudio técnico se fundamenta en el soporte jurídico, técnico y financiero que reposa en la Oficina Jurídica de la Empresa; los cuales fueron revisados por la Entidad y formaran parte del expediente contractual pertinente.

Que FERTICOL S.A., cuenta con Informes de Avalúo Comercial Urbano del predio de propiedad de la Empresa, a través de los peritos evaluadores, Sociedad Colombiana de Arquitectos Capitulo Barrancabermeja y el Arquitecto Henry Amariz Amorocho, personas especializadas e inscritas en el Registro de Evaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio; los cuales forman parte integral de este documento de estudio de conveniencia y oportunidad.

VI. ESTUDIO FINANCIERO

La necesidad de realizar el proceso de contratación objeto de este estudio de conveniencia y oportunidad, antecede al estado de insolvencia que aqueja a la empresa y que la mantiene en el proceso concursal de reestructuración empresarial, en el marco de la Ley 550 de 1999, desde el año 2004, con un concurso de acreencias que se estiman aproximadamente en la suma de \$ 52.000.000.000,00; por lo cual es conveniente y oportuno que ajustado a derecho la empresa venda sus activos representados en bienes inmuebles de su propiedad, valorados comercialmente en precios significativos; con lo que se procura cumplir el acuerdo concordatario, con el ánimo de superar la crisis financiera, técnica y presupuestal que aqueja esta factoría.

Con fundamento en los avalúos comerciales realizados por los peritos, se estima el valor del predio a enajenar, teniendo en cuenta que el valor del lote evaluado comercialmente cuya área es de 26.247.10 metros cuadrados, equivalente a la suma de \$ 7.250.761.375 el total del inmueble a vender.

VII. ESTUDIO JURIDICO

La naturaleza jurídica de FERTICOL S.A, como lo señala sus estatutos es una empresa de Economía Mixta, de carácter comercial, organizada en forma de sociedad anónima, del orden departamental, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria de Agricultura y desarrollo rural del departamento. Conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 97 de la ley 489 de 1998, el régimen de las actividades y de los servicios es de las empresas industriales y comerciales del Estado.

El domicilio de FERTICOL S.A., es la ciudad de Barrancabermeja –Santander.

Que en desarrollo de su objeto social FERTICOL S.A, podrá: “ (...) 2.- Adquirir, enajenar, gravar, administrar, o tomar en arrendamiento o a cualquier otro título, toda clase de bienes muebles e inmuebles. ..

Que conforme a lo previsto en los estatutos de la Entidad, Artículo 6º, “Le corresponde al representante legal celebrar los actos y contratos que requiera la sociedad para su normal funcionamiento de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Los actos que expida la sociedad para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado de conformidad con el artículo 93 de la ley 1474 de 2011, con la observancia de los principios que regulan la función pública”

La Escritura Pública No. 0163 de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja, contiene la reforma a los estatutos de la Empresa.

FERTICOL S.A. cuenta con el Certificado de Existencia y Representación Legal e Inscripción de documentos de la Empresa, expedido por la Cámara de Comercio de Barrancabermeja

Mediante Resolución No. 024 de 2012, "Por la cual se concede la Licencia de: Subdivisión Urbana"; La Curaduría Urbana de Barrancabermeja Resolvió Conceder la Licencia de Subdivisión Urbana a FERTICOL S.A., respecto del predio identificado con la cedula catastral No. 01-036-0250-0001-000 ubicado en la carretera antigua a San Vicente de esta ciudad y al que le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 303-11140, **sobre el lote que cuenta con un área de 487.883.40 metros cuadrados** que se encuentra actualmente según planos de levantamiento presentados según títulos, alinderado y amojonado así: **Al Norte:** Del punto 1 al punto 2 en longitud de 1184,30 metros con la carretera perimetral de fertilizantes. **Al Este:** Del punto 2 al punto 3 en longitud de 642 metros con la carretera nacional – Diagonal 65 **Al Sur:** Del punto 3 al punto 4 en longitud de 1079.97 metros con la carretera nacional – Calle 66D **Al Oeste:** Del punto 4 al punto 1 en longitud de 497.96 metros con la diagonal 60 o vía al llanito y cierra.

Se dividió en dos (02) nuevos predios:

“ **Lote 01: Se divide en parte A y parte B** así:

Lote 01 parte A con área de 79.897,10 metros cuadrados, se alindera: **Al Norte:** Del punto 1 al punto 2 en longitud de 1184,30 metros con la carretera perimetral de fertilizantes. **Al Este:** Del punto 2 al punto 3 en longitud de 642 metros con la carretera nacional – Diagonal 65 **Al Sur:** Del Punto 3 al punto 4 en longitud de 1079,97 metros con la carretera nacional – Calle 66D. **Al Oeste:** Del punto 4 al punto 1 en longitud de 497,96 metros con la diagonal 60 o vía al llanito y cierra.

Lote 01 parte B con **área de 275.026,30** metros cuadrados, se alindera: **al Norte:** Del punto 7 al punto 2 en longitud de 902,36 metros con la carretera perimetral de fertilizantes; **al Este:** Del punto 5 al punto 6, longitud 420,12 metros con el lote 2 de la subdivisión. **Al Sur.** Del punto 6 al Punto 4 en longitud de 279,80 metros con la carretera nacional – Calle 6 D; **Al Oeste:** Del punto 4 al punto 1 en longitud de 497,96 metros con la diagonal 60 o vía al llanito y cierra

Lote 02 con un área de **132.960 metros cuadrados**, se alindera: **Al Norte:** Del punto 5 al punto 7 en longitud de 175,01 metros con la carretera perimetral de fertilizantes: **Al Este** en sentido norte-sur Así, del punto 7 al punto 8 en longitud de 324,90 metros, dobla en ángulo recto es este, ente 8 y 9 en longitud de 289.46 metros, dobla al sur entre el punto 9 y 10 en longitud de 42,30 metros, dobla en ángulo recto al este el longitud de 126,40 metros entre 10 y 11 dobla al sur entre los puntos 11 y 12, en longitud de 75,19 metros, dobla al este del punto 12 al punto 13 en 10 metros y finalmente al sur del punto 13 al 14 en longitud de 56,19 metros todo este tramo con el lote 2 de la subdivisión cierra. **Al Sur.** Del punto 14 al punto 6 en longitud de 745,90 metros con la carretera nacional – calle 66D; **Al Oeste:** Del punto 6 al punto 5 en longitud de 420,12 metros con el lote 1 parte A y cierra. “

La resolución No. 004 de enero 2 de 2013 “ Por medio del cual se realizan ajustes al Manual de Contratación “ Dispuso: *Artículo Primero: La empresa, podrá adquirir de manera directa bienes y servicios sin consideración a la cuantía así como enajenar de manera directa los de su propiedad,*

cuando las condiciones operativas y financieras lo demanden, previo análisis de dichas condiciones y de la importancia de conjurar la crisis presentada tendiente a evitar la liquidación o la parálisis del aparato productivo “

FERTILIZANTES COLOMBIANOS S.A., “ FERTICOL S.A. “, a partir del año 2004 está inmersa en el Acuerdo de Reestructuración Empresarial de Pasivos, en el marco de la Ley 550 de diciembre 30 de 1999; el cual tiene como objeto mantener en funcionamiento la empresa, pago del pasivo pensional y pago de las obligaciones post o gastos de administración.

En reiteradas oportunidades la Junta Directiva de la Empresa ha ratificado la decisión de vender las 12960 mts 2 de su propiedad con el fin de acceder a la recuperación definitiva de la empresa y con el propósito de facilitar un capital de trabajo para el funcionamiento de la compañía, autorizando al Gerente para que seleccione la modalidad y el procedimiento de venta, previo estudio de conveniencia para la entidad.

Del mismo modo, el Comité de Vigilancia de la Entidad, mediante acta de fecha mayo 03 de 2012, aprueba por unanimidad la propuesta de venta del terreno de 132.960 metros cuadrados por el valor señalado en el avalúo que corresponde a la suma de \$36.730.200.000.00, como alternativa para poder cumplir con todos los acreedores y superar las deudas post acuerdo del proceso de reestructuración aprobado.

A través de Resolución No. 024-12 del 19 de enero de 2012, el Curador Urbano de Barrancabermeja, concedió la Licencia de Subdivisión Urbana sobre el Lote identificado en el acápite primero de este documento.

Que el Acuerdo No. 008 del 11 de marzo de 2014, emanado de la Honorable Junta Directiva de la Entidad, autorizo al Gerente para que de conformidad con el Plan de Reestructuración y de las aprobaciones a que haya lugar por parte de la junta de acreedores (Acuerdo de Reestructuración) pueda realizar toda clase de contrataciones, enajenaciones...y demás actuaciones requeridas para llevar a cabo el cumplimiento del Plan Estratégico 2004-2024. ... “Autorización que se extiende hasta el 31 de diciembre de 2014.”

La Constitución Política de Colombia se refiere a estas empresas en el artículo 115 así: “...Las gobernaciones y las alcaldías, así como las superintendencias, los establecimientos públicos y las empresas industriales y comerciales del Estado, forman parte de la rama ejecutiva.” Concordante artículo 150 No. 7. Artículos 334 y 336 ibídem

En la ley 489 del 29 de diciembre de 1998 “Por el cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades de orden nacional, se expiden disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política de Colombia y se dictan otras disposiciones “; quedaron reguladas las empresas industriales y comerciales del Estado en los artículos 85 al 94.

Dice el artículo 85: “ Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, son organismos creados por la ley o autorizados por este que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del derecho privado, salvo las excepciones que consagra la ley, y que reúnen las siguientes características:

a) Persona Jurídica

- b) Autonomía administrativa y financiera
- c) Capital independiente constituido con bienes y fondos públicos comunes, los productos de ellos, o el rendimiento de tasas que perciban por las funciones o servicios y contribución de destinación especial en los casos autorizados por la constitución.

Las Empresas industriales y Comerciales del Estado se constituyen como instrumentos para la atención de las necesidades propias del mercado frente a la ausencia de iniciativa, interés o posibilidad de que los particulares asumen. En consecuencia, su finalidad no es simplemente competir con los particulares sino realizar actos de intervención económica justificados en asuntos de seguridad nacional, equilibrio económico, fallas de mercado o la obtención de recursos que permitan la financiación de las necesidades.

El presente proceso de contratación a realizar está orientado por la normatividad prevista en el artículo del Código Civil Colombiano, Código de Comercio. el Acuerdo 008 del 11 de marzo de 2014 expedido por la Junta Directiva de FERTICOL S.A el MANUAL DE CONTRATACION de la entidad, las solicitudes de oferta y las demás normas concordantes sobre la materia.

La Constitución Política de Colombia art. dice: “ Son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general”

Es deber constitucional y legal del ejecutivo velar por la buena prestación de los servicios públicos.

VIII. CONDICIONES DEL CONTRATO

1. **OBJETIVO O FIN:** CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SUJETO A REGISTRO Y MATRICULA CATASTRAL.
2. **DESCRIPCION DEL INMUEBLE:** Una extensión de terreno de 65.000, metros cuadrados, que hace parte del globo de terreno de mayor extensión identificado actualmente con la Cédula Catastral No. 01-06-0250-0001-000, ubicado en la zona industrial de barrio las Granjas, es perteneciente a la Comuna No. 03 del Municipio de Barrancabermeja, según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Acuerdo 018 del 2002 Mapa No. 22 y croquis de las áreas de actividad. y registrada al folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-11140.
3. **PLAZO O DURACION:** El plazo de ejecución de este contrato, se estima en doce (12) meses, contados a partir de la suscripción de la promesa de compraventa entre las partes.
4. **LUGAR DE EJECUCION:** Municipio de Barrancabermeja Santander
5. **VALOR DEL CONTRATO:** El valor estimado del Contrato de Compraventa objeto de este estudio de Conveniencia y Oportunidad, según el avalúo oficial es la suma de **SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$7.250.761.375.00)**. Este valor tiene como base el avalúo comercial del inmueble realizado de conformidad con lo dispuesto por artículo 101 del Decreto 1510 de 2013.
6. **FORMA DE PAGO:** a) Se establece para el pago del terreno a enajenar un avance a título de arras, de conformidad a la costumbre mercantil, y el restante pago según se pacte con el proponente, pues en todo caso se trata de bienes inmuebles afectos con medidas

cautelares, lo que los hace estar fuera del comercio, con las consecuencias civiles y el riesgo compartido en los tramites de desembargo.

En todo caso deberá pactarse entre las partes la forma de pago más conveniente para FERTICOL S.A y que su cumplimiento sea garantizado a través del correspondiente documento.

El precio convenido corresponde al valor del avalúo comercial realizado por la Empresa, a través de un perito evaluador idóneo.

Obtenido el avalúo comercial FERTICOL S.A. lo ajustara para obtener el precio mínimo de venta, atendiendo lo siguientes variables:

- a) **Valor del avalúo:** Que corresponde a valor arrojado por el avalúo comercial vigente
- b) **Ingresos:** Que corresponde a cualquier tipo de recursos que perciba la entidad, proveniente del bien, tales como cánones de arrendamiento y rendimientos.
- c) **Gatos:** Se refiere a la totalidad de los gastos en que incurre la entidad, dependiendo del tipo de bien , que se deriven de la titularidad, la comercialización, el saneamiento, el mantenimiento y la administración del mismo tales como: Servicios públicos, impuestos y gravámenes, gastos de promoción y de venta

IX. OBLIGACIONES:

1.- Por Parte De Ferticol:

- a) Transferir la posesión y el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley
- b) A entregar el paz y salvo de pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa
- c) Actuando de conformidad con lo dispuesto por el artículo 6º del Decreto 4828 de 2008 será obligación del PROMITENTE VENDEDOR mantener indemne al PROMITENTE COMPRADOR de cualquier reclamación proveniente de terceros, que tenga como causa las actuaciones relacionadas con la ejecución del Contrato **d)** Por tratarse de la compra de una extensión de terreno, comprendida en uno de mayor extensión – LOTE- , FERTICOL S.A. ha realizado los tramites de sustracción y des englobe del predio prometido en venta a la fecha de suscripción de este documento; por lo que el PROMITENTE COMPRADOR, continuara con esta gestión
- d) Entregar las licencias de construcción.
- e) Entregar el reglamento de propiedad horizontal.
- f) A realizar las diligencias de desenglobe del terreno objeto de la contratación, ante la autoridad competente.



- g) A no vender los lotes restantes de su propiedad con el fin de desarrollar proyectos de construcción de bodegas, durante el término de dos (02) años contados a la firma de la escritura Pública.

2.- Por Parte Del Comprador:

- a) Realizar el pago en los tiempos y las condiciones convenidas
- b) A utilizar el bien inmueble con arreglo a la ley y los términos convenidos en el contrato
- c) Abstenerse de perturbar la propiedad.

3.- Son Obligaciones Reciprocas:

- a) El contrato es ley para las partes contratantes, por lo tanto no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo (art. 1602 C.C.)

X. CONCLUSION DEL ESTUDIO

Con el presente estudio de **conveniencia y oportunidad** queda evidenciada la existencia de un requerimiento para satisfacer la necesidad planteada, por lo que resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de invitación pública, tendiente a cumplir con los propósitos establecidos por la Constitución y la ley, para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de FERTICOL S.A., por lo que es aconsejable adelantar el correspondiente proceso contractual y su perfeccionamiento.

Barrancabermeja, 19 de Junio de 2014


JUAN CARLOS SIERRA AYALA

Gerente General
Ferticol S.A.
Nit 860.014.760-0


vº Bº Leonardo Gómez Acevedo
Director Administrativo