

110.064.2005



AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
Al contestar cite N.U.R: 100-3-29401, 06/10/2005 05:58 PM
Trámite: 435 - CONCEPTO
I-28778 Actividad: 07 RESPUESTA, Folios: 1, Anexos: LO ANUNCIAD
Origen: 100 AUDITOR GENERAL
Destino: 110 OFICINA JURIDICA

MEMORANDO INTERNO

Bogotá, 6 de octubre de 2005

PARA: ANA LYDA PERAFFAN CABRERA
Directora de Oficina Jurídica

DE: PIEDAD AMPARO ZÚÑIGA QUINTERO
Auditora General

REFERENCIA: 435/01
Solicitud de información

Respetada doctora:

De manera atenta solicito que la oficina a su cargo emita concepto jurídico sobre la viabilidad del proyecto de adquisición de un inmueble para la sede de la Gerencia Seccional VI en la ciudad Neiva, para lo cual le envío copia del informe sobre los inmuebles que se encuentran en venta.

Lo anterior, se requiere a más tardar el 14 de octubre del año en curso, ya que es de gran importancia para la gestión y cumplimiento del POA de la entidad.

Cordialmente,

Piedad Zuniga
PIEDAD AMPARO ZÚÑIGA QUINTERO
Auditora General

CRP/AD

10-10-05

Bogotá, D.C., 13 de octubre de 2005

AUDITORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

Al contestar cite N.U.R.: **100-3-29401**, 13/10/2005 04:43 PM

Trámite: 435 - CONCEPTO

I-28987 Actividad: 07 RESPUESTA. Folios: 3. Anexos: NO

Origen: 110 OFICINA JURIDICA

Destino: 100 AUDITORIA GENERAL

Doctora

PIEDAD AMPARO ZÚÑIGA QUINTERO

Auditora genral de la República

AUDITORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

E S D

Referencia: 435/01 NUR-100-3-29401 de 6 de octubre de 2005

Solicitud de concepto jurídico adquisición de inmueble para la sede de la Gerencia Seccional en la ciudad de Neiva

Apreciada doctora:

En atención a la solicitud de la referencia, estimo necesario formular algunas precisiones conceptuales, que es preciso tener en cuenta, en cualquier proceso de adquisición de inmuebles que se desee ejecutar por cualquier entidad pública.

En primer lugar es importante advertir, sobre la obligación, que según lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 4365 de 2004, tienen los órganos que conforman el Presupuesto General de la Nación, respecto de los inmuebles de su propiedad que **no estén utilizando o que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, para que desarrollen todas las actividades tendientes a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 8º de la Ley 708 de 2001**, y sus decretos reglamentarios, que a su vez determina que estos bienes inmuebles, **deben ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas**, salvo que, tengan vocación para construcción de vivienda de interés social, o se encuentren dentro de los planes de enajenación onerosa.

De lo anterior se colige, que sólo en aquellos casos en los cuales le sea imposible a la AGR, adquirir el inmueble a título gratuito de otro ente estatal, bien sea en virtud de las excepciones contempladas en la misma ley, o por que las condiciones técnicas requeridas no lo permitan, o cualesquier otra causa que lo justifique, todo ello mediante un estudio debidamente soportado, puede proceder a la compra de un inmueble de propiedad de un tercero distinto a éste, pues de lo contrario, se estaría desconociendo lo preceptuado en la ley.

Efectuada la recomendación anterior, puede decirse, que la adquisición de bienes inmuebles es uno de los eventos en que de acuerdo con la Ley 80 de 1993 (art. 24), no se necesita adelantar el procedimiento de licitación pública, no obstante, es preciso agotar los requisitos legales para proceder a la compra directa, es decir, que no se puede prescindir de los requisitos y formalidades dispuestos para este tipo de contrato. Es así como,

además de las normas señaladas en el Estatuto Contractual, deberán tenerse en cuenta otras disposiciones de orden Civil, municipal, además de las de carácter técnico, como se verá a continuación.

Previo a iniciar cualquier actuación, la entidad debe contar con los estudios de conveniencia y justificación sobre la adquisición del inmueble, así como de un estudio técnico de las necesidades que se pretendan satisfacer en materia de infraestructura, y de la muy probable inversión a la que habría lugar por adecuaciones espaciales (demoliciones, uso de paneles, etc), estructurales (con las correspondientes evaluaciones de las condiciones), hidrosanitarias, eléctricas, entre otros. A manera de ejemplo, la especificación del área de la oficina y su localización, es decir, su ubicación en una zona o perímetro determinado, los servicios públicos, condiciones de acceso y de seguridad por las condiciones de habitabilidad de la zona periférica al inmueble en cuestión, etc.

El estudio además, debe ir acompañado de un levantamiento arquitectónico y estructural con todas las especificaciones actuales del inmueble, y proceder a cotejar los estándares ya establecidos en las NTC de ergonomía, y equivalentes a la NTC OHSAS 1800 y NTEC ISO IE 17025 y similares.

De acuerdo con la ubicación o localización del inmueble objeto de compra, establecida con base en el estudio correspondiente, simultáneamente debe solicitarse al municipio se expida el correspondiente certificado del uso de suelo, con el fin de determinar si en la zona de ubicación del mismo, se encuentra permitido el uso para oficinas, o si por el contrario, éste se encuentra prohibido o restringido, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial de la municipalidad.

Agotado el trámite anterior, debe solicitarse el certificado de Libertad y Tradición con el fin de establecer la nuda propiedad del inmueble y que se encuentre libre de todo gravamen.

En lo atinente al procedimiento para determinar el valor de inmueble, debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 15 de Decreto 855 de 1994, que señala que para efectos de la adquisición de éstos, las entidades estatales solicitaran un avalúo que servirá como base de negociación, el cual deberá ser efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Señala así mismo la citada norma, que si pasados quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud, esta no fuere atendida, o el Instituto manifiesta su imposibilidad de hacerlo, la entidad contratará, con tal fin, una persona natural o jurídica experta en la materia.

Por su parte el contrato de compra venta del inmueble que celebre la entidad, deberá constar por escrito y, elevarse a escritura pública (art. 39 de la Ley 80 de 1993, y art. 1857 del Código Civil) con su correspondiente registro en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos a la que corresponda el bien adquirido (Artículos 756 y 759 del Código Civil, en concordancia con los artículos 2º, 3º y 4º del Decreto 1250 de 1970).

Por último, en relación con informe preliminar anexo al memorando de la solicitud de concepto, se sugiere sean aclaradas algunas de las afirmaciones contenidas en el escrito, toda vez que no se encuentran debidamente soportadas, como lo exige la naturaleza del proceso de contratación que pretende llevarse a cabo. En relación con ellas, me permito presentar las siguientes recomendaciones:

- 1º.- Se dice que la oficina de la Gerencia Seccional VI, requiere un espacio aproximado que oscila entre 78 M2 a 85 M2, más no se explican los factores que permiten concluir, como efectivamente se hace, que esa el área y no otra la requerida. El área de la misma debe obedecer a un estudio de los diferentes aspectos a tener en consideración, entre otros, el número de funcionarios, el espacio físico requerido por ellos de acuerdo con las labores que desempeñan, los bienes muebles que tiene a su disposición la Gerencia, así como los equipos afectos al servicio y que harían parte de la dotación del inmueble, entre otros.
- 2º.- En cuanto a la localización o ubicación de los inmuebles, no se definen los criterios técnicos por los que dichos inmuebles fueron seleccionados para la visita. Debe considerarse entre otros, el desplazamiento sectorial, las vías de acceso, las condiciones ambientales, de ruido y demás, estratificación comercial de los servicios públicos, etc.
- 3º.- En lo atinente al valor de los inmuebles, no se indica de donde proviene ese estimado, si corresponde al valor comercial o al catastral del bien, y tampoco se indica la entidad que lo certifica.

Con fundamento en estas consideraciones, se advierte la necesidad de agotar el procedimiento establecido en la norma para poder acudir al procedimiento de adquisición de inmueble propuesto y, elaborar los estudios requeridos, ajustados a las necesidades reales de la Entidad, para lo cual se sugiere se cuente apoyo técnico de la Oficina de Planeación.

Confiando que las precisiones anteriores permitan resolver las dudas planteadas por el proceso de adquisición que se ha propuesto llevar a cabo, me suscribo de usted.

Atentamente,



ANA LYDA PERAFFÁN CABRERA
Directora Oficina Jurídica

Aprobado
10/13/05
4:50
p.m.