

## ESTUDIO PARA EL IMPULSO DE UN PROCESO DE SELECCIÓN

De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a suscribir el estudio previo para impulsar un proceso de enajenación de bien inmueble:

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Con el ánimo de asegurar el retorno de sus inversiones, resulta oportuno y conveniente impulsar el proceso de enajenación de un grupo de inmuebles comercializables conforme los mismos títulos de adquisición que reposan en la Entidad.

### 2. OBJETO DEL PROCESO

Infi-Manizales se encuentra interesado en recibir ofertas para transferir, a título oneroso, el derecho de dominio que ejerce sobre un grupo de inmuebles de su propiedad. Según los apartados pertinentes del artículo 2.2.1.2.2.1.8 del Decreto 1082 de 2015, el suscrito Profesional Especializado de Bienes y Servicios se permite hacer las siguientes precisiones:

#### 2.1. Localización y Tipo de Inmuebles.

2.1.1. Dos (02) Lotes del Condominio Santágueda ubicado en la vereda La Rochela del municipio de Palestina (Caldas). Se trata de inmuebles planos con área regular asentados en zona campestre de clima cálido, sometidos a régimen de copropiedad.

2.1.2. Ocho (08) Parqueaderos del Edificio Cervantes ubicado en la Carrera 23 No. 64-17 (El Cable) del municipio de Manizales. Se trata de unidades cubiertas sometidas a régimen de propiedad horizontal.

2.2. *Propiedad.* Conforme los títulos de adquisición correspondientes la Entidad ostenta el 100% de la propiedad de los inmuebles objeto del proceso de enajenación, así:

2.2.1. Lotes Condominio Santágueda. Adquiridos por Infi-Manizales mediante Escritura Pública No. 708 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaria Única de Villamaría (Caldas).

2.2.2. Parqueaderos Edificio Cervantes. Adquiridos por Infi-Manizales mediante Escritura Pública No. 708 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaria Única de Villamaría (Caldas).

2.3. *Identificación e información predial.* Conforme los títulos de la Jefatura de Bienes de la Entidad, la siguiente es la información predial de los inmuebles objeto del proceso:

Inmueble	Ficha Catastral	Folio de Matricula.	Área (m <sup>2</sup> )
Lote No. B25	00-02-0002-0107-801	110-110362	2.193.20

Lote No. B28	00-02-0002-0110-801	110-110365	2.129
Parqueadero No. 54	17001010300060056901	100-0038943	14.39
Parqueadero No. 55	17001010300060057901	100-0038944	13.63
Parqueadero No. 56	17001010300060058901	100-0038945	14.21
Parqueadero No. 57	17001010300060059901	100-0038946	13.36
Parqueadero No. 58	17001010300060060901	100-0038947	14.39
Parqueadero No. 62	17001010300060064901	100-0038951	12.44
Parqueadero No. 63	17001010300060065901	100-0038952	12.98
Parqueadero No. 64	17001010300060066901	100-0038953	12.44

#### 2.4. *Uso del suelo.*

2.4.1. Lotes Condominio Santágueda. Áreas de actividad múltiple: Vivienda campestre unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, aislada, recreativa, turística (hoteles).

2.4.2. Parqueaderos Edificio Cervantes. Parqueadero, el cual es una actividad complementaria y un requerimiento para el desarrollo del uso principal de vivienda multifamiliar establecido en la edificación denominada Edificio Cervantes, en la que se encuentran dichos inmuebles.

2.5. *Limitaciones.* Para efectos de transferencia de dominio, sobre ninguno de los inmuebles objeto del proceso pesan limitaciones que pudieren disminuir su disfrute, más allá de las naturales que imponen los regímenes de copropiedad a los que se encuentran sometidos.

### 3. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Al amparo del literal e del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.2.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se estableció que la modalidad del proceso corresponde a la selección abreviada por tratarse de "la enajenación de bienes", anotando en términos de adjudicación que se acudirá al mecanismo de oferta en sobre cerrado que precave el artículo 2.2.1.2.2.2.1 ibidem.

### 4. VALOR ESTIMADO DE LOS INMUEBLES

En aplicación del artículo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015, para establecer el valor de los inmuebles objeto del proceso Infi-Manizales acudió a Valora Metro Cuadrado S.A.S, según los avalúos practicados, el siguiente es el valor los bienes objeto del presente proceso de enajenación:

Inmueble	Avalúo	Fecha de Realización	Valor
Lote No. B25	No. 2016-251	22/08/2016	\$138.289.716.98
Lote No. B28	No. 2016-250	22/08/2016	\$120.817.493.48
Parqueadero No. 54	No. 2016-252	22/08/2016	\$14.069.528.29

Parqueadero No. 55	No. 2016-252	22/08/2016	\$13.272.915.93
Parqueadero No. 56	No. 2016-252	22/08/2016	\$13.894.087.99
Parqueadero No. 57	No. 2016-252	22/08/2016	\$13.062.712.99
Parqueadero No. 58	No. 2016-252	22/08/2016	\$14.069.528.29
Parqueadero No. 62	No. 2016-252	22/08/2016	\$12.123.964.75
Parqueadero No. 63	No. 2016-252	22/08/2016	\$12.691.661.81
Parqueadero No. 64	No. 2016-252	22/08/2016	\$12.155.105.93

Conforme el numeral 3.4 del pliego de condiciones, los interesados deberán consignar en beneficio de Infi-Manizales una suma equivalente al *treinta por ciento (30%)* del precio señalado en el apartado anterior en la Cuenta Corriente No. 63731990-6 del Banco BBVA por cada bien por el cual se halle interesado de manera individual, aclarando que dicha suma será plenamente imputada al precio final de venta del bien en caso de que este le fuere adjudicado. Para el pago del *setenta por ciento (70%)* restante los adjudicatarios contraerán la obligación de realizar el mismo en un (01) pago, incluyendo los intereses de plazo correspondientes al saldo insoluto a una tasa equivalente al DTF certificado por el Banco de la Republica para la semana anterior a la fecha de la respectiva transacción bancaria, la cual no deberá exceder el día 15 de diciembre de 2016.

#### **5. CRITERIOS DE SELECCIÓN PARA LA OFERTA MÁS FAVORABLE**

Después de revisada la normatividad vigente, el único factor de escogencia lo constituirá el precio. Así las cosas, y de conformidad con el numeral 7 del artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015, resultará adjudicatario del mismo el proponente "*que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad*", anotando en caso de algún empate, que se adjudicará el inmueble al proponente que haya realizado en primer lugar su respectiva consignación. En consecuencia, atendiendo la naturaleza del proceso, los criterios de selección tan solo resultaran objeto de verificación, así:

*Existencia y representación legal:* Podrán realizar oferta cualquier persona natural o jurídica, mientras no se halle incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en la Ley 80 de 1993, adicionada por la Ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes: **a.** Cuando se trate de persona jurídica, ésta deberá aportar certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio correspondiente dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso de selección, donde conste que su duración es por lo menos igual al término establecido por la Entidad para la suscripción y registro de la escritura pública de compraventa. Adjunto a éste, el interesado allegará: **i.** Copia del documento de identificación del representante legal; **ii.** Copia de la autorización del órgano social competente para participar y realizar cualquier acto derivado del proceso de selección, cuando el representante legal tuviere algún tipo de limitación estatutaria para presentar la propuesta; y **iii.** Copia del RUT de conformidad con la Resolución 154 de 2012 de la Dirección Impuestos y Aduanas Nacionales; **b.** Cuando se trate de persona natural, el interesado deberá aportar copia de su cedula de ciudadanía. En aplicación de los principios que inspiran el Decreto 0019 de 2012, la Entidad verificará los antecedentes de los interesados.

*Carta de presentación de la oferta:* Con el propósito de formalizar la postulación de su oferta los interesados tendrán el deber de suscribir la “*carta de presentación*” de conformidad con el modelo establecido en el pliego de condiciones, donde harán constar el ánimo de cumplir todas y cada una de las exigencia de la Entidad.

*Declaración de origen de fondos:* En aplicación del numeral 6 del artículo 2.2.1.2.2.1.9 del Decreto 1082 de 2015, los interesados tendrán la obligación de suscribir la “*declaración de origen de fondos*” señalada por la Entidad en el Anexo No. 2 de éste pliego de condiciones, donde, bajo la gravedad del juramento, asegure el origen absolutamente lícito de los recursos que destinará para el pago de los inmuebles objeto del proceso.

*Copia del recibo de consignación:* En armonía con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, los interesados en el proceso de selección deberán consignar en beneficio del Instituto el equivalente al *treinta por ciento (30%)* del valor señalado en el numeral 7 del presente pliego de condiciones en Cuenta Corriente No. 63731990-6 del Banco BBVA como requisito habilitante, suma que será imputada al pago del bien por el cual se oferta.

En aplicación del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, en el proceso de selección primará lo sustancial sobre lo formal, por tanto, no será rechazada una propuesta por falta de documentos que no representen un factor objetivo de escogencia. Por tanto, la Entidad podrá solicitar hasta antes de la audiencia de adjudicación, que sea subsanado algún documento mientras dicha actuación no signifique acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso, advirtiendo que en ningún caso se podrá subsanar la falta de capacidad para presentar la oferta.

## 6. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL PROCESO

De conformidad con el último apartado del “*Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación*” de la Agencia Colombia Compra Eficiente, el siguiente es el análisis de riesgos del proceso de selección:

Riesgo No. 1: Ausencia de ofertas	
Clase	Específico
Fuente	Externo
Etapas	Proceso de selección
Tipo	Riesgo económico
Descripción	Ausencia de ofertas económicas para la enajenación de los inmuebles
Consecuencia	Declaratoria de desierto del proceso
Probabilidad	Posible
Impacto	Mayor
Calificación	Riesgo alto
Asignación	Infi-Manizales asume el riesgo ante la imposibilidad legal de transferirlo
Tratamiento	Para mitigarlo se implementara campaña de difusión del proceso

<b>Riesgo No. 2: Incumplimiento del adjudicatario</b>	
Clase	Específico
Fuente	Externo
Etapa	Etapa de contratación
Tipo	Riesgo financiero
Descripción	Incumplimiento de la propuesta de pago del adjudicatario
Consecuencia	Declaratoria de incumplimiento de la promesa de compraventa
Probabilidad	Improbable
Impacto	Menor
Asignación	Infi-Manizales transferirá el riesgo al adjudicatario del proceso
Tratamiento	El adjudicatario perderá el dinero depositado en favor de la Entidad

#### **7. ANÁLISIS DE GARANTÍAS**

De conformidad con el análisis de riesgos, la suma depositada en favor del Instituto como requisito para participar constituye por sí misma garantía de cumplimiento de obligaciones del adjudicatario en aplicación del tercer inciso del artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, por tanto, la Entidad no exigirá ninguna garantía adicional a los interesados en el proceso de selección.

#### **8. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES**

A la luz del "Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes" de Colombia Compra Eficiente, y conforme a la naturaleza del negocio jurídico que subyace en la convocatoria, esta se encuentra excluida de los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia.

Manizales, Septiembre de 2016



**Jorge Hernán Osorio Duque**  
Profesional Especializado Bienes y Servicios.