

ESTUDIO PARA EL IMPULSO DE UN PROCESO DE SELECCION

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 inmueble comercializable, propiedad del Instituto, 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 inmueble 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 Inmueble.

2.1.1. Un (01) Lote del Condominio Santágueda ubicado en la vereda La Rochela del municipio de Palestina (Caldas). Se trata de inmueble plano con área regular asentado en zona campestre de clima cálido, sometido a régimen de copropiedad.

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

2.2.1. Lote B-28 Condominio Santágueda. Adquirido por Infi-Manizales mediante Escritura Pública No. 708 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaría 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 del inmueble objeto del proceso:

| Inmueble | Ficha Catastral | Folio de Matricula | Área (m ²) |
|---------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Lote No. B-28 | 00-02-0002-0110-801 | 110-110365 | 2129 |

2.4. *Uso del suelo.*

2.4.1. Lote B-28 Condominio Santágueda. Áreas de actividad múltiple: Vivienda campestre unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, aislada, recreativa, turística (hoteles).

2.5. *Limitaciones.* Para efectos de transferencia de dominio sobre el inmueble objeto de enajenación, no existe sobre el mismo gravamen o limitación al dominio 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 ibídem.

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 del inmueble objeto del proceso, Infi-Manizales acudió a la firma evaluadora Valora Metro Cuadrado SAS. Según el avalúo practicado, el siguiente es el valor del inmueble objeto del presente proceso de enajenación:

| Inmueble | Avalúo | Fecha de Realización | Valor |
|---------------|--------------|----------------------|------------------|
| Lote No. B-28 | No. 2017-517 | 10/10/2017 | \$140.235.526,80 |

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 de Ahorros 637-071200 del Banco BBVA a nombre de Infi-Manizales, 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 enero de 2018.

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 del 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 la Cuenta de Ahorros 637-071200 del Banco BBVA a nombre de Infi-Manizales 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 |

| Riesgo No. 2: Incumplimiento del adjudicatario | |
|---|------------------------|
| Clase | Específico |
| Fuente | Externo |
| Etapas | Etapas 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 |
| Calificación | Riesgo bajo |
| 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 la naturaleza del negocio jurídico que subyace en la convocatoria, esta se encuentra excluida de los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia.

Manizales, Noviembre de 2017.



Jorge Hernán Osorio Duque
Profesional Especializado Bienes y Servicios.

