

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, un inmueble de su propiedad: **Lote de terreno de 2580 metros cuadrados contiguo al "Terminal de Transporte de Manizales Propiedad Horizontal", ubicado en la calle 18 carreras 13 A – 19 Sector los Agustinos municipio de Manizales.** 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. Localización. Manizales Caldas en las siguientes coordenadas 5°, 4'22.64" Norte 75°, 31'13.00"

2.1.2. Dirección: Este predio se encuentra localizado entre las calles 18 carreras 13ª – 19 Lote de terreno contiguo Terminal de Transportes de Manizales PH, en el barrio Los Agustinos Comuna 3 Cumanday. En términos de acceso y movilidad, que el inmueble está ubicado así:

- Avenida Bernardo Arango: Vía arteria secundaria, inicia en la carrera 5 y termina en la carrera 18, posee dos calzadas y dos carriles cada una y separador Central.
- Avenida del Centro: Vía arteria principal, inicia en la calle 14 y termina en la calle 33, posee dos calzadas y dos carriles cada una, con separador.
- Desde la avenida del centro se deriva la Avenida 19 o Avenida Bernardo Arango, y sobre la margen izquierda de dicha avenida se encuentra el acceso al edificio del "Terminal de Transportes de Manizales PH."

2.1.3. Tipo de Inmueble. Lote de terreno sin construcción.

2.2. Propiedad. Conforme el título de adquisición correspondiente la Entidad ostenta el 100% de la propiedad del inmueble objeto del proceso de enajenación.

Adquirido por Infi-Manizales mediante Escritura Pública No. 717 del 28 de marzo de 2008 de la Notaria Tercera de Manizales (Caldas).

2.3. *Identificación e información predial.* Conforme el título de adquisición que reposa en la Entidad, el siguiente es el inmueble objeto del proceso:

INMUEBLE CONTIGUO PROPIEDAD HORIZONTAL

	LOCALIZACION	FOLIO MATRICULA	FICHA CATASTRAL	AREA M2
1	LOTE No. 3 (CONTIGUO AL EDIFICIO TERMINAL)	100-174109	1-04-0031-0008-000	2.580,00
ÁREA TOTAL				2.580,00

✓ Área Total Objeto del proceso de Enajenación:

Descripción	Área (m ²)
Lote Contiguo a la Propiedad Horizontal	2.580.00 m ²
Área Total Objeto del Proceso	2.580.00 m ²

Nota. Sin perjuicio de la verificación de la información consignada, la Entidad advertirá en el pliego de condiciones, en aplicación del artículo 1889 del Código Civil, que el inmueble objeto del proceso de enajenación se venderá como cuerpo cierto.

2.4. *Uso del suelo.*

En el sector se encuentran varios usos o actividades: Comercio y servicios, institucional, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

2.5. *Áreas de construcción.*

El inmueble ofertado corresponde a un lote de terreno sin construcción.

3.6. *Limitaciones de Dominio.*

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.

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 DEL INMUEBLES

En aplicación del artículo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015, para establecer el valor de venta del inmueble Infi-Manizales adoptó como referencia el Avalúo No. 2017-412 de marzo 14 de 2017, practicado por la firma Valora Metro Cuadrado S.A.S., persona jurídica especializada y debidamente inscrita ante el Registro Nacional de Avaluadores de Corpolygonas para tal fin. El avalúo realizado arrojó un valor de **mil seiscientos treinta y ocho millones ciento cincuenta mil trescientos sesenta pesos (\$1.638.150.360,00)** moneda corriente.

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.

Con respecto al **setenta por ciento (70%) restante**, la Entidad establece el siguiente plan de pagos:

- El valor equivalente al **20 %** de precio de venta el día 28 de febrero de 2018.
- El valor equivalente al **20 %** de precio de venta el día 30 de abril de 2018.
- El valor equivalente al **30 %** de precio de venta el día 30 de junio de 2018.

Es de indicar que se aplicará una tasa de financiación equivalente al DTF certificado por el Banco de la República para la semana anterior a la fecha de verificación de cada uno de los pagos propuestos.

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 exigencias 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.