

**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
"INFI-MANIZALES"**



**PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES
PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA**

**CONVOCATORIA PÚBLICA
INFI-SA-011-2017**

ENAJENACIÓN DIRECTA POR OFERTA EN SOBRE CERRADO DE BIEN INMUEBLE

**MANIZALES
NOVIEMBRE DE 2017**

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015, y en aplicación del artículo 2.2.1.2.2.1 ibídem que reglamenta la "enajenación directa por oferta en sobre cerrado" de bienes propiedad de entidades sujetas al estatuto general de contratación de la administración pública, el presente documento representa el "proyecto de pliego de condiciones" para la enajenación de un inmueble propiedad de la Entidad.

1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO

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 el Instituto se permite hacer las siguientes precisiones:

1.1. Localización. Manizales Caldas en las siguientes coordenadas 5°, 4'22.64" Norte 75°, 31'13.00"

1.2. Dirección: Este predio se encuentra localizado entre las calles 18 carreras 13 A – 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."

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

1.4. 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).

1.5. 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 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

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

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.

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

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

1.8. 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.

2. MODALIDAD DEL PROCESO 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.

3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Los criterios de selección aquí establecidos tan solo resultaran objeto de verificación de cumplimiento, en consecuencia, será estricta responsabilidad del interesado aportar, en debida forma, los siguientes documentos, so pena de no conseguir su habilitación para la audiencia pública de mejoramiento de ofertas económicas.

3.1. CAPACIDAD Y REPRESENTACIÓN JURÍDICA

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:

- 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 conforme las disposiciones de la Dirección Impuestos y Aduanas Nacionales.
- Cuando se trate de persona natural, el interesado deberá aportar copia de su cédula de ciudadanía.

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

Nota. En aplicación de los principios que inspiran el Decreto 0019 de 2012, la Entidad verificará los antecedentes penales, fiscales y disciplinarios de los interesados.

3.2. 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 Anexo No. 1 del pliego de condiciones, donde harán contar el ánimo de cumplir todas y cada una de las exigencias de la Entidad.

3.3. 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 del inmueble objeto del proceso.

3.4. COPIA DE 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. Los recursos depositados por los oferentes que resulten vencidos serán devueltos dentro de los cinco (05) días siguientes a la adjudicación del proceso mediando carta de instrucciones del interesado donde señale la entidad bancaria en donde se verificará el depósito del dinero, advirtiendo por expresa disposición del segundo inciso del artículo 2.2.1.2.2.1.10 *ibídem*, que dicha transacción no dará lugar a ningún reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni al reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.

Nota. Conforme el tercer inciso del artículo 2.2.1.2.2.1.10 *ibídem*, cuando el proponente incumpla las obligaciones derivadas de su oferta, y entre otras, la de pago oportuno en caso adjudicación, o cualquier otra asociada a la materialización del negocio jurídico, perderá de pleno derecho la suma depositada en beneficio de la Entidad.

4. CONDICIONES PARA SELECCIÓN OBJETIVA DEL ADJUDICATARIO

En procesos de enajenación de inmuebles como el presente el único factor de escogencia lo constituye el precio, por tanto, la capacidad jurídica de los interesados solo será objeto de verificación de cumplimiento entendida como requisito habilitante. En consecuencia, y conforme el numeral 7 del artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015, resultará adjudicatario de los inmuebles el proponente *"que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad"*, entendido por éste el mayor valor después de surtida la oportunidad de mejora de la oferta en caso de que hubiere lugar a ella según el numeral 6 del artículo *ibídem*.

5. PRESENTACIÓN DE OFERTAS, EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Las ofertas deberán presentarse por escrito, debidamente foliadas y rubricadas, y con un índice donde se relacione el contenido total de los documentos que integran la misma, preferiblemente en el orden señalado en el numeral 3 de la presente convocatoria. Para efectos de entrega, las ofertas deberán ser depositadas en la urna dispuesta para dicho

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

propósito en la Secretaría General del Instituto, ubicado en la Carrera 22 No. 18-09 Torre B Piso 2 del Centro Administrativo Municipal (Tel. 8879790) hasta el día y hora fijado en el cronograma para el cierre del proceso, en dos (02) sobres, así:

- Un (1) primer sobre cerrado y marcado como "*criterios de selección*" contentivo de los documentos señalados en el numeral 3 de la presente convocatoria.
- Un (1) segundo sobre cerrado y marcado como "*oferta económica*" contentivo de la Anexo No. 3 suscrito por el interesado, donde señale el precio dispuesto a pagar por el inmueble, mismo que será custodiado en urna diferente.

Ambos sobres deberán ser rotulados de la siguiente manera:

Señores
INFI-MANIZALES
Proceso INFI-SA-011-2017
Nombre del Oferente:
NIT o documento de identificación:
Correo electrónico:
Dirección:
Teléfono:

Llegado el momento del cierre del proceso, la Asesora Jurídica procederá a abrir la urna de "*criterios de selección*" de los oferentes para poner los documentos contenidos en ella a disposición del comité evaluador. En el mismo acto, la urna de "*ofertas económicas*" será sellada y puesta en custodia de la Secretaria General hasta el día fijado para celebración de la audiencia pública de adjudicación, anotando que del acto de apertura se levantará un acta donde se consignará el cumplimiento de los siguientes requisitos por parte de los interesados en el proceso:

- Carta de presentación debidamente suscrita (Anexo No. 1).
- Declaración origen de fondos (Anexo No. 2).
- Verificación de la consignación del treinta por ciento (**30%**) del valor de los bienes objeto del proceso como garantía de seriedad de la oferta.

Las ofertas que arriben después de la fecha y hora establecidas para el cierre del proceso serán consideradas extemporáneas, y en consecuencia, desestimadas para análisis del comité evaluador del que trata el artículo 2.2.1.1.2.2.3 del Decreto 1082 de 2015. En el momento fijado por la Entidad en el cronograma se publicará el resultado del informe de evaluación de los participantes en el portal www.colombiacompra.gov.co para que estos, de resultar necesario, tengan la oportunidad de subsanar sus documentos, aclarando que si solo un oferente resulta habilitado, Infi-Manizales podrá adjudicarle a éste el bien de su interés, siempre y cuando su propuesta económica se ajuste al presente pliego de condiciones. Vencido el término de traslado del informe, la Secretaria General practicará la audiencia de apertura de ofertas económicas establecida en el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015, de conformidad con las siguientes reglas:

- En la sala de Juntas del Instituto, y llegado el día y hora señalado en el cronograma fijado en el numeral 14 del presente pliego de condiciones, el Secretario General dará apertura a las ofertas económicas de los proponentes habilitados. Cuando se trate de personas jurídicas, en ésta misma etapa se verificará la plena capacidad de su representante para participar en la audiencia, entendiendo el resultado de la misma como fuente de obligaciones.
- Acto seguido, y asegurada la conformidad de las ofertas económicas con las reglas establecidas en el presente pliego de condiciones, el Secretario General informará a

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

los asistentes el mejor precio obtenido con el fin de permitir, por una sola vez, que los interesados lo mejoren.

Para efectos de adjudicación, y conforme el numeral 7 del artículo 2.2.1.2.2.2.1 ibídem, resultará adjudicatario 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.

Se advierte a los interesados que cuando pretendan hacer valer crédito condicionado a la adjudicación, deberán aportar carta de compromiso de la entidad bancaria respectiva con fecha de suscripción inferior a cinco (05) días hábiles contados a partir del cierre del proceso de selección, donde conste nombre del proponente, plazo, valor del desembolso, y las condiciones para el pago del mismo en favor de Infi-Manizales una vez adjudicado el proceso al beneficiario de la carta de compromiso.

Nota. Con la suscripción de la oferta, los proponentes aceptan el pliego de condiciones y todos los documentos asociados al proceso de selección. De igual modo declaran, que:

- Obtuvieron las aclaraciones acerca de las estipulaciones consideradas inciertas.
- Conocen la naturaleza de los inmuebles y su valor de mercado.
- Formulan su oferta de manera libre, seria, precisa y coherente.
- Se acogen a los postulados de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, y demás normas complementarias y/o concordantes.

Infi-Manizales no se hará responsable por supuesto alguno que a juicio de los interesados pueda desfavorecer sus intereses, en consecuencia, la ausencia de ilustración acerca de las condiciones bajo las cuales se procura la enajenación de los inmuebles no resultará válida para admitir posibles reclamaciones.

6. CAUSALES SE RECHAZO DE LA OFERTA

En aplicación del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, la Entidad podrá rechazar y eliminar una o varias propuestas, en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando se determine que el oferente se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad señaladas por la normatividad vigente.
- Cuando el oferente no acredite los requisitos habilitantes establecidos en el tercer numeral del presente pliego de condiciones.
- Cuando se haya presentado la oferta en forma extemporánea, es decir, después de la fecha y hora fijadas para el cierre del proceso de selección.
- Cuando el valor ofrecido por los inmuebles objeto del proceso sea inferior al precio mínimo establecido por la Entidad.
- Cuando el plazo de pago ofrecido sea superior al establecido por la Entidad.
- Cuando la propuesta se presente en forma subordinada al cumplimiento de alguna condición u obligación.
- Cuando se solicite al oferente subsanar algún requisito de participación, y no lo haga dentro del término fijado por la Entidad.
- Cuando no se consigne previamente el treinta por ciento (30%) del valor de los inmuebles objeto del proceso de enajenación.

El Instituto se reserva el derecho de admitir ofertas que presenten defectos de forma o errores, siempre que éstos sean subsanables y no alteren el tratamiento igualitario de los demás interesados en el proceso de enajenación.

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

7. VALOR DEL INMUEBLE

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 Corpolonjas 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.

Resulta pertinente anotar después de ponderar las variables del artículo ibídem, que dicho valor constituirá el precio mínimo de venta bajo el entendido que el inmueble objeto del proceso no representa fuente de ingreso alguno para la Entidad, y por el contrario, demandan gastos significativos en términos de pago de impuestos.

En armonía con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, los interesados en el proceso deberán consignar en beneficio de Infi-Manizales suma equivalente al treinta por ciento (30%) del valor fijado en el apartado anterior en la Cuenta de ahorros 637-071200 del Banco BBVA, aclarando que dicha suma será imputada al valor final de venta en caso de adjudicación del proceso.

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.

Los soportes de pago deberán ser presentados ante la Entidad acompañados de la "declaración de origen de fondos" establecida en el Anexo No. 2 del pliego de condiciones, sin perjuicio de la posibilidad de pago anticipado en beneficio del adjudicatario del proceso.

Nota. A la luz del Acuerdo No. 794 de 2012 que estableció la estampilla para el "Bienestar del Adulto Mayor", y del Acuerdo No. 798 de 2012 que fijo la estampilla "Universidad de Caldas y Universidad Nacional sede Manizales hacia el Tercer Milenio", ambos dictados por el Concejo de Manizales, el adjudicatario se obligará al pago del **tres por ciento (3%)** del precio mínimo de venta del inmueble objeto del proceso por tales conceptos, en las condiciones que oportunamente señale la Entidad. En aplicación del Decreto Municipal 484 de 2012, la verificación del citado pago constituirá requisito para someter a reparto notarial la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio.

8. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN

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

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

Fuente	Externo
Etapa	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 de transferirlo
Tratamiento	Para mitigarlo se implementara campaña de difusión del proceso

Riesgo No. 2: Incumplimiento del adjudicatario	
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
Calificación	Riesgo bajo
Asignación	Infi-Manizales transfiere el riesgo al adjudicatario del proceso
Tratamiento	El adjudicatario perderá el dinero depositado en favor de la Entidad

9. 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.

10. 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.

11. TÉRMINOS DE PAGO Y MINUTA DEL CONTRATO

En aplicación del artículo 2.2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015, la escritura pública se otorgará en la Notaría de reparto, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta, advirtiendo que solo podrá otorgarse la escritura pública, antes del pago total, cuando dicha actuación resulte necesaria para cumplir condiciones por parte de alguna entidad bancaria.

El pago de los gastos notariales y de los derechos de registro se causará de conformidad

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

con las disposiciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en la materia, tal y como lo dispone artículo 2.2.1.2.2.3.4 *ibidem*, anotando que por la naturaleza jurídica del Instituto, éste se encuentra exento por la Ley del pago de tales expensas. Verificado el pago, Infi-Manizales hará entrega del inmueble dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de registro, previa verificación del certificado de tradición y libertad donde conste la inscripción de la correspondiente escritura pública de venta.

Para efectos de formalización de las obligaciones contraídas, las partes suscribirán promesa de compraventa en los siguientes términos:

Clausula Primera. Objeto. La *promitente vendedora* promete vender a la *promitente compradora*, y ésta promete comprar a aquella mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho de dominio que ejerce sobre (Identificación del inmueble) **Parágrafo único.** Sin perjuicio de la verificación de la información registral, para efectos de la transferencia de dominio, y en aplicación del artículo 1889 del Código Civil, la *promitente compradora* acepta que la *promitente vendedora* enajena el bien objeto del presente instrumento como cuerpo cierto.

Clausula Segunda. Tradición. La *promitente vendedora* declara que los inmuebles objeto del presente negocio jurídico los adquirió mediante transferencia de dominio (...). **Parágrafo Único. Posesión y libertad.** - La *promitente vendedora* declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta venta, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta. También garantiza la *promitente vendedora* que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de impuestos, hipotecas, gravámenes, demandas, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, uso, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general libre de cualquier limitación de dominio.

Clausula Tercera. Obligaciones de la *promitente vendedora*. La *promitente vendedora* se obliga a poner a disposición de la *promitente compradora* la documentación necesaria para conseguir el perfeccionamiento del presente negocio jurídico. Para tal efecto, previa elaboración de la minuta de compraventa, entregará a la *promitente compradora* los paz y salvos del inmueble hasta la fecha de reparto de la correspondiente escritura pública, momento a partir del cual correrán por cuenta de la *promitente compradora* todas las erogaciones que demande el mismo. La *promitente vendedora* se compromete a entregar el inmueble libre de todo gravamen y en las condiciones declaradas en el proceso de selección.

Clausula Cuarta. Saneamiento. La *promitente vendedora* garantiza que los inmuebles objeto de la presente promesa son de su exclusiva propiedad por haberlos adquirido en la forma indicada (...).

Clausula Quinta. Valor. El precio total y único de los inmuebles objeto de esta promesa es de (...) según consta en Resolución de Adjudicación (...).

Clausula Sexta. Forma de Pago. Para efectos de pago, la *promitente vendedora* declara que a la fecha de suscripción del presente instrumento, la *promitente compradora* ya canceló la suma (...) imputable al valor total de los inmuebles. Para el pago del porcentaje restante, equivalente a la suma (...) pesos la *promitente compradora* hará este en (...) pagos de (...) pesos, en las siguientes fechas (...). **Parágrafo primero.** 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 realizados. **Parágrafo segundo.** Los soportes de los pagos señalados en la presente cláusula deberá ser allegados ante la Entidad en compañía del formulario de "declaración de origen de fondos" fijado en el pliego de condiciones del proceso que derivó en el

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

vínculo jurídico entre las partes. *Parágrafo tercero:* La *promitente compradora* estará obligada a cancelar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por esta promesa, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba a la *promitente vendedora* desde la fecha en que debió cumplirse la obligación, hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del código civil y 884 del código de comercio, para lo cual La *promitente compradora*, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

Clausula Séptima. Emolumentos. Los gastos notariales y los derechos de registro serán cancelados según las disposiciones de la Superintendencia de Notariado y Registro que regulen la materia.

Clausula Octava. Penal pecuniaria. En caso de incumplimiento por parte de la *promitente compradora*, se entenderá como tal la suma consignada como garantía de seriedad para participar del proceso de selección (...), misma que perderá de pleno derecho en beneficio de la *promitente vendedora* (...).

(NOTA: LA PRESENTE MINUTA PUEDE SER OBJETO DE MODIFICACIÓN AL MOMENTO DE ELABORAR EL CONTRATO CORRESPONDIENTE).

12. SUPERVISIÓN DEL PROCESO

Para efectos de supervisión, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.2.3 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad integrara en el acto de apertura un comité evaluador que se ocupará de velar la probidad de las actuaciones derivadas del negocio jurídico que subyace en la presente convocatoria pública.

13. SUBSANABILIDAD DE OFERTAS Y EXPEDICIÓN DE ADENDAS

En aplicación del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 primará lo sustancial sobre lo formal, por tanto, no será rechazada una propuesta por falta de documentos que no representen factor objetivo de escogencia. Así las cosas, el Instituto podrá solicitar al proponente, en cualquier momento y hasta antes de la audiencia de adjudicación, que subsane cualquier documento o requisito que haya omitido, mientras dicha actuación no signifique acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso. Para ello, podrá pedir al proponente las aclaraciones que estime pertinentes dentro del plazo establecido para tal efecto en la comunicación que así se le dirija, advirtiéndole que no resultara subsanable la falta de capacidad para presentar la oferta.

En caso de que el proponente no allegue las aclaraciones solicitadas dentro del período fijado por la Entidad, la propuesta será **rechazada** conforme los apartados pertinentes del Decreto 1082 de 2015.

Ninguna aclaración verbal por parte del Instituto podrá afectar el alcance del pliego de condiciones, ni de sus adendas, si hubiere lugar a ellas, anotando que el plazo límite para expedición de las mismas será el fijado en el cronograma del pliego definitivo de condiciones. El Instituto advierte que sólo se tendrán como válidas las comunicaciones que se hagan por escrito o mediante el correo electrónico institucional, anotando que las consultas y respuestas relacionadas con el proyecto de pliego de condiciones, no producen efecto suspensivo sobre los términos establecidos para el desarrollo del proceso de enajenación.

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

14. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Para efectos de claridad y control, a continuación se declaran las etapas más relevantes del proceso, indicando fecha y hora de ocurrencia del los eventos:

Actividad	Fecha y Hora
Publicación del aviso de convocatoria, proyecto de pliego de condiciones y estudios previos.	Noviembre 23 a las 12:00 pm.
Plazo para la recepción de observaciones al proyecto de pliego de condiciones***.	Noviembre 30 a las 5:00 pm.
Publicación de las observaciones y consideraciones de la Entidad	Diciembre 04 a las 5:00 pm.
Publicación de la resolución de apertura del proceso y pliego de condiciones.	Diciembre 05 a las 8:00 am
Plazo límite para la expedición de Adendas por parte de la Entidad.	Diciembre 11 de 2017.
Plazo límite para la presentación de ofertas y entrega de documentos ante la Entidad.	Diciembre 13 a las 09:00 am.
Publicación del informe provisional de evaluación de propuestas y traslado.	Diciembre 18 a las 8:00 am.
Plazo límite para atender las solicitudes de aclaración del comité evaluador de la Entidad.	Diciembre 20 a las 5:00 pm.
Publicación del informe final de oferentes habilitados para participar de audiencia pública de adjudicación.	Diciembre 22 a las 8:00 am.
Celebración de la audiencia pública de adjudicación.	Diciembre 26 a las 10:00 am.
Publicación resolución de adjudicación	Diciembre 27 de 2017.

*** Las observaciones al proyecto de pliego de condiciones serán tramitadas a través del correo sgeneral@infi-manizales.com

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

ANEXO No. 1
CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Manizales, ____ de ____ de 2017

Señores
Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Manizales "Infi-Manizales".
La ciudad.

Referencia. Proceso de Enajenación INFI-SA-011-2017

El suscrito _____ de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos de la convocatoria, hace la siguiente oferta de carácter irrevocable, y se compromete a suscribir la promesa derivada del proceso de enajenación en caso de resultar adjudicatario del mismo. Para tal efecto garantizó y manifestó:

1. Que conozco el procedimiento estipulado en el pliego de condiciones.
2. Que conozco, acepto y asumo, de manera plena, el estado físico y las condiciones jurídicas, en que se encuentra los inmuebles objeto del proceso de enajenación.
3. Que me obligo a pagar el porcentaje restante del valor total ofertado en los términos señalados por la Entidad en el presente pliego de condiciones.
4. Que me obligo a suscribir cuando lo señale Infi-Manizales, el contrato de promesa de compraventa, so pena de que se entienda desistida mi propuesta, y en tal caso, se haga efectiva la garantía de seriedad en beneficio de la Entidad.
5. Que conozco que no se podrá ceder la posición contractual en esta negociación, sin el previo consentimiento de Infi-Manizales.
6. Que acepto que Infi-Manizales se reserve el derecho establecer, de conformidad con la Ley, posibles causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflictos de interés, y en consecuencia, que podrá declarar nulo el proceso, cuando advierta alguna situación que pueda afectar la objetividad de la adjudicación del proceso.
7. Que acepto la posibilidad de suspensión o terminación anticipa del proceso cuando, a juicio de la Entidad, resulte inconveniente la enajenación de los inmuebles objeto del mismo, liberando a Infi-Manizales de cualquier responsabilidad con el sólo hecho de suscribir éste documento.
8. Que declaro bajo la gravedad del juramento que no me encuentro incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por la Ley, así como tampoco me hallo inmerso en conflicto de interés alguno para presentar esta oferta, o para suscribir el contrato derivado del proceso de selección ante la Entidad.
9. Que autorizo a Infi-Manizales para que consulte las bases de datos necesarias para verificar mis antecedentes financieros, así como las asociadas con el cumplimiento de las políticas de prevención y lavado de activos.
10. Que acepto que los documentos adjuntos al pliego de condiciones son puramente informativos, y en consecuencia, entiendo que Infi-Manizales no es responsable por la información suministrada de buena fe.
11. Que conozco y acepto como causales de rechazo las consignadas en el pliego de condiciones.

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

Nombre o Razón social del Oferente:

Nombre del Representante Legal:

No. de Identificación:

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

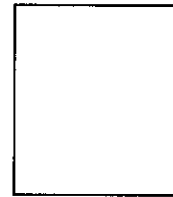
Fax:

Correo electrónico:

(Aquí se enviará cualquier requerimiento de la Entidad)

Firma de representante: _____

No. C.C.: _____



Huella Índice derecho

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

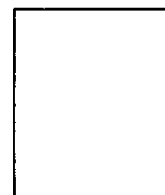
ANEXO No. 2
DECLARACIÓN ORIGEN DE FONDOS
PROCESO DE ENAJENACIÓN INFI-SA-011-2017

Yo, _____ identificado(a) con el documento de identidad No. _____ expedido en _____, obrando en nombre propio de manera voluntaria o en mi calidad de Representante Legal de _____ y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, realizo la siguiente declaración de fuentes de fondos a Infi-Manizales con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en la Ley 190 de 1995 y demás normas concordantes para adquisición de bienes inmuebles, o pago de obligaciones en dinero o en especie.

1. Declaro que los recursos que entrego provienen de actividades lícitas, de conformidad con la normatividad Colombiana.
2. Que no admitiré que terceros efectúen depósitos en mis cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo adicione; ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
3. Autorizo a resolver cualquier acuerdo, negocio o contrato celebrado con Infi-Manizales, en caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento eximiendo a la Entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.
4. Autorizo a Infi-Manizales para que, en caso de que lo juzgue necesario, consulte mi información crediticia en las "Centrales de Riesgo".

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que los datos aquí consignados obedecen a la realidad, por lo que declaro haber leído, entendido y aceptado el presente documento, en constancia firmo a los ____ días del mes de junio del año 2017 en la ciudad de _____.

Nombre del Oferente: _____
C.C. No.: _____
Firma: _____



Huella Índice derecho

PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES

ANEXO No. 3
OFERTA ECONÓMICA
PROCESO DE ENAJENACIÓN INFI-SA-011-2017

Señores Infi-Manizales, por medio del presente documento me permito presentar oferta económica por la totalidad de los bienes inmuebles objeto del proceso, y en armonía con el numeral 7 del pliego de condiciones, hago mi oferta en los siguientes términos:

Condiciones de la Oferta Económica	
Precio mínimo de venta.	\$1.638.150.360
Valor total ofertado (En números).	
Valor total ofertado (En letras).	
Fechas de pago del porcentaje restante***	

*** De conformidad con el numeral 7 del pliego de condiciones, el esquema propuesto de pago no podrá superar el plazo fijado por la Entidad, esto es hasta el 30 de junio de 2018, sin perjuicio de la posibilidad de pagar anticipadamente lo adeudado en un término inferior.

Atentamente,

Nombre del Oferente: _____

C.C. No.: _____

Firma:



Huella Índice derecho