

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



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

**CONVOCATORIA PÚBLICA
INFI-SA-001-2018**

ENAJENACIÓN DIRECTA POR OFERTA EN SOBRE CERRADO DE INMUEBLES

**MANIZALES
ENERO DE 2018**

PROYECTO DE 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 2.2.1.2.2.2.1 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 siete inmuebles propiedad de la Entidad.

1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO

Infi-Manizales se encuentra interesado en recibir ofertas para transferir, a título oneroso, el derecho de dominio que ejerce sobre siete inmuebles de los cuáles cinco ostenta el pleno dominio y dos de ellos un porcentaje como a continuación se describen:

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 84.59% DE UNA CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA CALLE 67 CARRERA 18 BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

Los derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión del señor ANTONIO MARÍA AGUIRRES MORRALES del 100% DE UN SOLAR DE FORMA IRREGULAR, UBICADO EN LA CALLE 65A CARRERA 18 NÚMERO 65A-18, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 96.54% DE UN GLOBO DE TERRENO, UBICADO EN LA CALLE 65 CARRERA 18 BARRIO LA TOSCANA O BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA CALLE 67 CARRERA 20, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN SOLAR DE FORMA IRREGULAR, UBICADO EN LA CALLE 66 CARRERA 18 BARRIO LA BAJA SUIZA, MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL BARRIO LA BAJA SUIZA O MINITAS, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN EL BARRIO BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

NOTA: SE ADVIERTE INTERESADOS QUE LA VENTA SE HARÁ DE TODOS LOS INMUEBLES EN UN MISMO NEGOCIO JURÍDICO Y NO POR CADA PREDIO, POR LO TANTO LA OFERTA DEBERÁ REALIZARSE POR TODOS LOS INMUEBLES, NO SE ACEPTARÁN OFERTAS PARCIALES.

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:

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

En armonía con el artículo 2.2.1.2.2.1.8 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad se permite hacer las siguientes precisiones a los interesados:

1.1. *Tipo de Inmueble.*

Lotes de terreno sin construcción.

1.2. *Localización*

INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 67 CARRERA 18 BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 65A CARRERA 18 NÚMERO 65A-18, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 65 CARRERA 18 BARRIO LA TOSCANA O BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 67 CARRERA 20, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 66 CARRERA 18 BARRIO LA BAJA SUIZA, MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO LA BAJA SUIZA O MINITAS, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

1.3. *Propiedad.*

Conforme los títulos de adquisición correspondientes la Entidad ostenta el siguiente porcentaje de propiedad en los inmuebles objeto de enajenación, así:

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 84.59% DE UNA CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA CALLE 67 CARRERA 18 BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

Los derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión del señor ANTONIO MARÍA AGUIRRES MORRALES del 100% DE UN SOLAR DE FORMA IRREGULAR, UBICADO EN LA CALLE 65A CARRERA 18 NÚMERO 65A-18, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 96.54% DE UN GLOBO DE TERRENO, UBICADO EN LA CALLE 65 CARRERA 18 BARRIO LA TOSCANA O BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA CALLE 67 CARRERA 20, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN SOLAR DE FORMA IRREGULAR, UBICADO EN LA CALLE 66 CARRERA 18 BARRIO LA BAJA SUIZA, MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL BARRIO LA BAJA SUIZA O MINITAS, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS

El derecho de dominio y la posesión material que tuviere o llegare a tener sobre el 100% DE UN SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN EL BARRIO BAJA SUIZA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

Nota. Sin perjuicio de la verificación de la información aquí consignada para efectos de la transferencia de dominio, Infi-Manizales aclara a los interesados en aplicación del artículo 1889 del Código Civil, que el inmueble objeto del proceso de enajenación se transfiere como cuerpo cierto.

1.4. *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) | Porcentaje de Propiedad |
|---|-------------------------------|---------------------|------------------------|--|
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001890003000000 000 | 100-18709 | 95,5867 | 84.59% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001810018000000 000 | 100-40156 | 89 | Los derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión del señor ANTONIO MARÍA AGUIRRES MORRALES del 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001810002000000 000 | 100-41560 | 289,62 | 96.54% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001920007000000 000 | 100-63314 | 558 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001870004000000 000 | 100-25222 | 872,72 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001890009000000 000 | 100-123646 | 115 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001830001000000 000 | 100-72833 | 435,2 | 100% |

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

✓ Área Total Objeto del proceso de Enajenación:

| Descripción | Área (m ²) |
|-------------------------------|-------------------------|
| Área Total Objeto del Proceso | 2455,1267m ² |

1.5. *Uso del suelo.*

Lotes de terreno sin construcción aptos para el desarrollo de vivienda, comercio, equipamiento y espacio público.

El uso está enmarcado en el Plan Urbanístico General dado por la Resolución No. 0087.

Para dicha zona fue dictado el Acuerdo Municipal No. 732 del 10 de Diciembre de 2009, por medio del cual se adoptó la Pieza Intermedia de Planificación No. 5 concebida para el desarrollo urbano de la Baja Suiza.

Conforme el Decreto 4259 de 2007 "Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007", y en guarda de la Resolución No. 0087 de 2011 de la Primera Curaduría Urbana, los porcentajes mínimos de suelo para adelantar los programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP), deberán cumplirse en el área neta de las Supermanzanas objeto del proceso. En consecuencia, se advierte a los interesados que el adjudicatario del proceso contraerá la obligación de convocar a los antiguos propietarios del sector (los cuales serán previamente identificados por la Entidad) para que en condiciones preferentes puedan postularse para adquirir tales soluciones de vivienda en condiciones de mercado.

A su vez, el adjudicatario deberá manifestar por escrito someterse a los parámetros establecidos en el acuerdo 104 del 8 de Febrero de 2016 del Municipio de Manizales, en tanto que debe respetar los aspectos que para el efecto determinan el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el decreto nacional 2181 de 2006 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y, en todo caso, guardando compatibilidad con el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial, en los suelos considerados de desarrollo que se exigirá un mínimo del 20% del ANU para VIS y lo dispuesto por normas de superior jerarquía.

1.6. *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.

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 íbidem.

3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

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 cedula de ciudadanía.

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 constar 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 de los inmuebles 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 *cien por ciento (100%)* 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 girados dentro de los cinco (05) días siguientes a la fecha de adjudicación del proceso, mediando solicitud del interesado indicando la entidad bancaria donde se verificara el mismo, advirtiendo a los interesados que dicha transacción no dará lugar a ningún reconocimiento de intereses,

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

rendimientos e indemnizaciones, ni al reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras en aplicación del segundo inciso del artículo 2.2.1.2.2.1.10 ibídem.

Nota. En aplicación del 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, el pago oportuno, la suscripción de documentos, o cualquier otro asunto asociado con la materialización del negocio, perderá de pleno derecho la suma depositada en beneficio del Instituto.

3.5. MANIFESTACIÓN DE SOMETERSE A LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO 104 DEL 8 DE FEBRERO DE 2016 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

Los proponentes interesados, como requisito habilitante, deberán manifestar por escrito someterse a los parámetros establecidos en el acuerdo 104 del 8 de Febrero de 2016 del Municipio de Manizales, en tanto que debe respetar los aspectos que para el efecto determinan el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el decreto nacional 2181 de 2006 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y, en todo caso, guardando compatibilidad con el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial, en los suelos considerados de desarrollo que se exigirá un mínimo del 20% del ANU para VIS y lo dispuesto por normas de superior jerarquía.

4. CONDICIONES PARA SELECCIÓN OBJETIVA DEL ADJUDICATARIO

En procesos de enajenación de inmuebles como éste, el único factor de escogencia lo constituye el precio, por tanto, la capacidad jurídica de los interesados tan 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 inmueble 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 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 del Anexo No. 3 suscrito por el interesado, donde señale el precio dispuesto a pagar por el inmueble que está ofertando, sobre que será custodiado en urna diferente.

Ambos sobres deberán ser rotulados de la siguiente manera:

Señores
INFI-MANIZALES
Proceso INFI-SA-001-2018 – LOTES BAJA SUIZA
Nombre del Oferente:

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

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 *cien por ciento (100%)* del valor del bien por el cual se está ofertando 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 publicara 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 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 *ibidem*, resultará adjudicatario del mismo el proponente "*que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad*", anotando en caso de algún empate, que se adjudicarán los inmuebles al proponente que haya realizado en primer lugar su respectiva consignación. El Instituto 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.

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

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, qué:

- 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.

NOTA: SE ADVIERTE INTERESADOS QUE LA VENTA SE HARÁ DE TODOS LOS INMUEBLES EN UN MISMO NEGOCIO JURÍDICO Y NO POR CADA PREDIO, POR LO TANTO LA OFERTA DEBERÁ REALIZARSE POR TODOS LOS INMUEBLES, NO SE ACEPTARÁN OFERTAS PARCIALES.

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 *cien por ciento (100%)* 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.

7. VALOR 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 PROLONJAS Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores Identificada con NIT. 810.004.713-1, persona jurídica especializada y debidamente inscrita ante el Registro Nacional de Avaluadores de Corpolonjas para tal fin. El avalúo realizado arrojó el siguiente valor:

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

| Inmueble | Avalúo | Fecha de Realización | Valor | Porcentaje de Propiedad |
|--|---|----------------------|---------------|--|
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. FMI 100-18709 | Avalúo Comercial. Matrícula No 100-18709 | 16/11/2017 | \$58.760.000 | 84.59% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. FMI 100-40156 | Avalúo Comercial. Matrícula No 100-40156 | 16/11/2017 | \$33.152.000 | Los derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión del señor ANTONIO MARÍA AGUIRRES MORRALES del 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. FMI 100-41560 | Avalúo Comercial. Matrícula No 100-41560 | 16/11/2017 | \$111.750.000 | 96.54% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. FMI 100-63314 | Avalúo Comercial. Matrícula No 100-63314 | 16/11/2017 | \$183.245.000 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. FMI 100-25222 | Avalúo Comercial. Matrícula No 100-25222 | 16/11/2017 | \$107.120.000 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. FMI 100-123646 | Avalúo Comercial. Matrícula No 100-123646 | 16/11/2017 | \$60.605.000 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. FMI 100-72833 | Avalúo Comercial. Matrícula No 100-72833 | 16/11/2017 | \$97.290.000 | 100% |

Es de indicar, que ese es sólo el precio de referencia, el valor por el cual se inicia la subasta de los inmuebles como precio mínimo de venta es de **SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES (\$785.000.000,00)**. La diferencia entre el avalúo y el precio mínimo de venta se basa en que el sector presenta una ascendente valorización, debido al incremento de unidades de vivienda, la construcción de un nuevo centro comercial y a la construcción del intercambiador vial del sector de la Carola.

A su vez se precisa, que la venta se hará de todos los inmuebles en un mismo negocio jurídico y no por cada predio.

Conforme el numeral 3.4 del pliego de condiciones, los interesados deberán consignar en beneficio de Infi-Manizales una suma equivalente al *cien por ciento (100%)* 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.

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

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 reglo 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 valor final del bien por dichos conceptos. Conforme el Decreto municipal 484 de 2012, la verificación del pago de las citadas estampillas será requisito para someter a reparto notarial la 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 |
| 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 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 transfiere el riesgo al adjudicatario del proceso |
| Tratamiento | El adjudicatario perderá el dinero depositado en favor de la Entidad |

9. ANÁLISIS DE GARANTÍAS

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

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 a 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 será otorgada en la Notaría que corresponda al reparto interno de la entidad de conformidad a la Resolución No 7769 del 21 de julio de 2016, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta, anotando que solamente puede 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 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 ibídem, 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 en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta de los mismos, anotando para efectos de formalización de las obligaciones contraídas, que 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:

| Inmueble | Ficha Catastral | Folio de Matricula. | Área (m ²) | Porcentaje de Propiedad |
|---|-------------------------------|---------------------|------------------------|--|
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001890003000000 000 | 100-18709 | 95,5867 | 84.59% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001810018000000 000 | 100-40156 | 89 | Los derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión del señor ANTONIO MARÍA AGUIRRES MORRALES del 100% |

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

| | | | | |
|---|-------------------------------|------------|--------|--------|
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001810002000000 000 | 100-41560 | 289,62 | 96.54% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001920007000000 000 | 100-63314 | 558 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001870004000000 000 | 100-25222 | 872,72 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001890009000000 000 | 100-123646 | 115 | 100% |
| Lote Ubicado en el sector de la Baja Suiza. | 0101000001830001000000 000 | 100-72833 | 435,2 | 100% |

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 Escritura Pública No. 2243 del 18 de diciembre de 2017 de la Notaria Primera del Círculo de Manizales (Caldas).

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. 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 Séptima. 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

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

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. 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.

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 de los eventos:

| Actividad | Fecha y Hora |
|--|--------------------------|
| Publicación del aviso de convocatoria, proyecto de pliego de condiciones y estudios previos. | Enero 05 a las 8:00 am |
| Plazo para la recepción de observaciones al proyecto de pliego de condiciones***. | Enero 12 a las 5:00 pm. |
| Publicación de las observaciones y consideraciones de la Entidad | Enero 15 a las 5:00 pm. |
| Publicación de la resolución de apertura del proceso y pliego de condiciones. | Enero 16 a las 8:00 am |
| Plazo límite para la expedición de Adendas por parte de la Entidad. | Enero 19 de 2018. |
| Plazo límite para la presentación de ofertas y entrega de documentos ante la Entidad. | Enero 23 a las 09:00 am. |
| Publicación del informe provisional de evaluación de propuestas y traslado. | Enero 24 a las 8:00 a.m. |

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



PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

| | |
|--|--------------------------|
| Plazo límite para atender las solicitudes de aclaración del comité evaluador de la Entidad. | Enero 26 a las 5:00 p.m. |
| Publicación del informe final de oferentes habilitados para participar de audiencia pública de adjudicación. | Enero 29 a las 12:00 pm |
| Celebración de la audiencia pública de adjudicación. | Enero 30 a las 3:00 pm |
| Publicación resolución de adjudicación | Enero 31 de 2018 |

*** Las observaciones al proyecto de pliego de condiciones deberán ser tramitadas a través del correo sgeneral@infimanizales.com.

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

ANEXO No. 1
CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Manizales, ____ de ____ de 2018

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

Referencia. Proceso de Enajenación INFI-SA-001-2018

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 manifiesto:

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 DE PLIEGO DE CONDICIONES

Nombre o Razón social del Oferente:

Nombre del Representante Legal:

No. de Identificación:

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

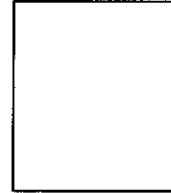
Fax:

Correo electrónico:

_____ (Aquí se enviará cualquier requerimiento de la Entidad)

Firma de representante: _____

No. C.C.: _____



Huella Índice derecho

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

ANEXO No. 2
DECLARACIÓN ORIGEN DE FONDOS
PROCESO DE ENAJENACIÓN INFI-SA-001-2018

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 _____ del año 2018 en la ciudad de _____.

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



Huella Índice derecho

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

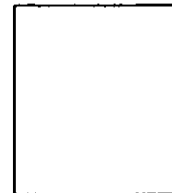
ANEXO No. 3
OFERTA ECONÓMICA
PROCESO DE ENAJENACIÓN INFI-SA-001-2018

Señores Infi-Manizales, por medio del presente documento me permito presentar oferta económica por los **siete (07) predios** ofertados por Infi-Manizales en el Proceso de enajenación INFI-SA-001-2018, 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. | \$785.000.000,00 |
| Valor total ofertado (En números). | |
| Valor total ofertado (En letras). | |
| Fecha de pago del porcentaje restante*** | |

Atentamente,

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



Huella Índice derecho