

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 una porción de un inmueble con sus anexidades propiedad del Instituto, ubicado en la Carrera 17 No 60 - 269, del municipio de Manizales, 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 y la posesión material de una porción de un inmueble con sus anexidades de su propiedad como a continuación se describe:

El derecho de dominio y la posesión material que tiene equivalente al 50,27% de un lote con sus anexidades ubicado en la Carrera 17 No 60 - 269, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS.

Según los apartados pertinentes del artículo 2.2.1.2.2.1.8 del Decreto 1082 de 2015, el suscrito Gerente General de la entidad se permite hacer las siguientes precisiones:

2.1. Localización y Tipo de Inmueble.

2.1.1. Localización. (Dirección)

INMUEBLE UBICADO EN LA Carrera 17 No 60 - 269, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS. En términos de acceso y movilidad al predio tiene la Avenida Kevin Ángel Mejía y vía a Minitas.

2.1.2. Tipo de Inmueble. Lote de terreno con construcción.

2.2. *Propiedad.* Conforme los títulos de adquisición correspondientes la Entidad ostenta el cien por ciento de propiedad del referido inmueble, pero del cual sólo hará transferencia de dominio del porcentaje equivalente al 50,27 por ciento.

Dicho inmueble fue adquirido por Infi-Manizales por transferencia realizada por el Municipio de Manizales, según consta en la escritura pública No. 2667 de fecha 23 de diciembre de 1963, posteriormente aclarada por medio de la escritura pública No 262 del 9 de Marzo de 1964 de la Notaría segunda de Manizales, debidamente inscritas en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales, bajo el Folio de Matrícula Inmobiliario No. 100-57475.

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	Ficha Catastral	Folio de Matricula.	Área (m ²)	Porcentaje de Propiedad ofrecido en venta
Lote Ubicado en la Carrera 17 No 60 - 269.	01-01-00-00-0170-0001-0-00-0000	100-57475	2 Has 441 M2	50,27%

ÁREA TOTAL A ENAJENAR: 10.275,70 m²

✓ Área Total Objeto del proceso de Enajenación:

Descripción	Área (m ²)
Área Total Objeto del Proceso	10.275,70 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.*

Lote de terreno con construcción donde opera la Central de Sacrificio de Manizales.

La normatividad urbanística vigente para el sector es el Acuerdo No. 054 del 15 de septiembre de 1993 y en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo No 508 del 12 de Octubre de 2001, Concejo Municipal de Manizales, modificado parcialmente por el Acuerdo No 663 del 13 de Septiembre de 2007, Concejo Municipal de Manizales, Acuerdo No. 0958 del 2 de agosto de 2017.

2.5. *Áreas de construcción.*

El inmueble ofertado corresponde a un predio con construcción donde opera la Central de Sacrificio de Manizales.

2.6. *Limitaciones de Dominio.*

Para efectos de transferencia de dominio ofertado en el presente proceso de selección abreviada no pesan limitaciones. Para su disfrute se deberá tener en cuenta que en el predio objeto del presente proceso de selección existe un contrato de concesión con la sociedad CENTRAL DE SACRIFICIO MANIZALES S.A. cuyo objeto es: "La Concesión del servicio público de sacrificio de especies animales mayores y menores en el municipio de Manizales junto con toda la infraestructura que es propiedad del concedente y que está destinada a ser utilizada en la dirección, administración explotación y prestación de los servicios materia de la concesión" y su duración se encuentra vigente hasta el día diecisiete (17) de agosto de 2024.



3. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

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

4. VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE

En aplicación del artículo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015, para establecer el valor de los inmuebles objeto del proceso Infi-Manizales acudió a un evaluador certificado ante el registro nacional de evaluadores, que para el presente proceso fue FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL identificado con Cédula de Ciudadanía No. 10270047, el cual arrojó el informe el día 24 de Agosto de 2018, informe que fue objeto de revisión y por medio de la cual arrojó un valor para el 100% del lote de CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/Cte (\$5.794.430.780,00).

Inmueble	Avalúo	Fecha de Realización	Valor	Porcentaje de Propiedad ofrecido en venta
Lote Ubicado en la Carrera 17 No 60 - 269.	01-01-00-00-0170-0001-0-00-0000	100-57475	2.912.860.356,10	50,27%

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 TRES MIL MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.000,00). 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.

Los interesados deberán consignar en beneficio de Infi-Manizales una suma equivalente al veinte por ciento (20%) 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.

No obstante, lo anterior el lote de terreno a enajenar se hará como cuerpo cierto, de conformidad a las reglas que establece el código civil.

Con respecto al ochenta por ciento (80%) restante, la Entidad establece el siguiente plan de pagos:

- El valor equivalente al 20 % de precio de venta el día 14 de junio de 2019.
- El valor equivalente al 30 % de precio de venta el día 27 de diciembre de 2019.
- El valor equivalente al 30 % de precio de venta el día 26 de junio de 2020.



Es de indicar que se aplicará una tasa de financiación equivalente al DTF + 2 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: *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 *veinte por ciento (20%)* 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
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 legal de transferirlo
Tratamiento	Para mitigarlo se implementara campaña de difusión del proceso

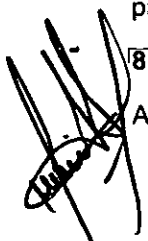
Riesgo No. 2: Incumplimiento del adjudicatario	
Clase	Específico
Fuente	Externo
Etapa	Etapa de contratación
Tipo	Riesgo financiero
Descripción	Incumplimiento de la propuesta de pago del adjudicatario
Consecuencia	Declaratoria de incumplimiento de la promesa de compraventa
Probabilidad	Improbable
Impacto	Menor
Calificación	Riesgo bajo
Asignación	Infi-Manizales 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.

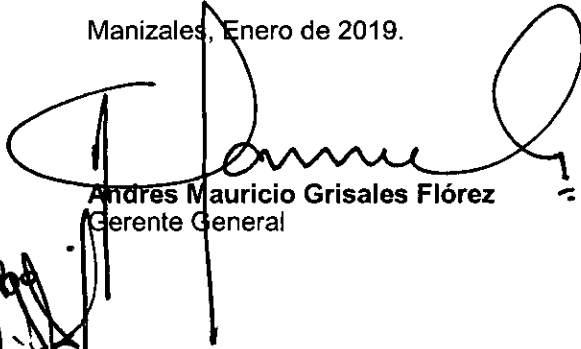
8. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES

A la luz del "Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos

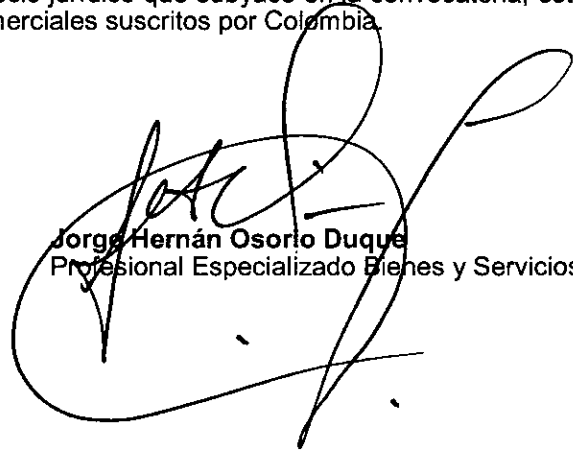



comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes" de Colombia Compra Eficiente, y conforme la naturaleza del negocio jurídico que subyace en la convocatoria, esta se encuentra excluida de los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia.

Manizales, Enero de 2019.



Andrés Mauricio Grisales Flórez
Gerente General



Jorge Hernán Osorio Duque
Profesional Especializado Bienes y Servicios

