

## INVITACION PÚBLICA No 001-2020 TERMINOS DE REFERENCIA

La **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE SUCRE – COMFASUCRE**, es una persona jurídica de derecho privado sin ánimo de lucro, organizada como corporación en la forma prevista en el Código Civil, cumple funciones de seguridad social y se hallan sometidas al control y vigilancia del Estado en la forma establecida por la Ley, en adelante **COMFASUCRE**, en desarrollo de su objeto social, realiza la presente invitación a ofertar dos lotes inmuebles, propiedad de la **Caja de Compensación Familiar de Sucre – Comfasucre**, en adelante **EL VENDEDOR**.

Teniendo en cuenta que **COMFASUCRE** se rige por el derecho privado, la presente invitación se adelantará conforme al Manual de Contratación de la Corporación previamente aprobada por **EL VENDEDOR**, en los siguientes términos:

### I. ANTECEDENTES:

**COMFASUCRE** cuenta con dos lotes en el conjunto urbanístico Ciudadela Brisas de Comfasucre ubicados en la Calle 28 No. 6E-07, Barrio El Cortijo, Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre.

### II. GENERALIDADES

#### 1. OBJETO

El VENDEDOR ha decidido enajenar a título oneroso el cien por ciento (100%) del derecho de propiedad que ostenta, sobre dos lotes: Lote 1 matrícula inmobiliaria No 340-124831 área: 4.561,17 m<sup>2</sup> y Lote 2 matrícula inmobiliaria No 340-128222 área: 1.246,68 m<sup>2</sup>, registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el cual se describe a continuación:

**1.1. AREA.** Dos lotes de terreno o solar con sus anexidades, dependencias y mejoras en el existente, los lotes mencionados cuentan con disponibilidad inmediata de conexión a redes de servicios públicos domiciliarios, y cuentan con las obras de urbanismo identificados así:

- Lote 1 matrícula inmobiliaria No 340-124831 área: 4.561,17 m<sup>2</sup>.
- Lote 2 matrícula inmobiliaria No 340-128222 área: 1.246,68 m<sup>2</sup>.

## 1.2. UBICACIÓN E IDENTIFICACION DE LOS LOTES.

### Lote 1 con matrícula inmobiliaria No 340-124831 - área: 4.561,17 m<sup>2</sup>

**1.2.1. Área de terreno:** Lote 1 con área de 4.561,17 m<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 530 del 26 de Mayo de 2016 de la notaria segunda de Sincelejo artículo 8 parágrafo 1 de la ley 1579 de 2012.

#### 1.2.2. Linderos:

- NORTE: En línea recta partiendo del mojón 75 al 8 en distancia de ciento treinta y seis punto ochenta y ocho metros (136.88 m) linda con la manzana 1.
- SUR: Partiendo del mojón 7 al 74 en línea recta en distancia de ciento treinta y cuatro punto ochenta y seis metros (134.86 m) lindando con el área de retiro de redes eléctrica 1.
- ESTE: En línea recta partiendo del mojón 8 al 7 en distancia de treinta y dos punto sesenta y cinco metros (32.65m) y linda con la vía 1.
- OESTE: en línea recta partiendo del mojón 75 al 74 en distancia de treinta y cuatro punto sesenta y seis metros (34.66 m) lindando con el lote 2.

**Fuente:** Escritura 530 del 26 de Mayo de 2016 de la notaria segunda de Sincelejo.

### Lote 2 con matrícula inmobiliaria No 340-128222 - área: 1.246,68 m<sup>2</sup>

**1.2.2. Área de terreno:** Lote 2 con área de 1.246,68 m<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 558 de 22 de Junio de 2017 de la notaria primera Sincelejo artículo 8 parágrafo 1 de la ley 1579 de 2012.

#### 1.2.4. Linderos:

- NORTE: En línea recta, partiendo del mojón 72 al 6 con una distancia de ochenta y uno punto cero cinco metros (81.05) lindando con el área de retiro redes eléctricas 1.
- SUR: En línea recta desde el mojón 71 al 5 con una distancia de setenta y nueve punto ochenta y un metros (79.81 m) y linda al sur con la calle 28.
- ESTE: En línea recta partiendo del mojón 6 al 5 con una distancia de diez punto veintinueve metros (10.29 m) lindando con la carrera 6F.
- OESTE: En línea recta desde el mojón 72 al 71, con una distancia de diecinueve punto noventa y un metros (19.91 m) y linda con la vía 6.

**Fuente:** Escritura 558 de 22 de Junio de 2017 de la notaria primera Sincelejo.

### 1.3 ESPECIFICACIONES DE LOS BIENES:

#### Predio con matrícula inmobiliaria No 340-124831

<b>Dirección</b>	Calle 28 No. 6e – 07
<b>Tipo de inmueble</b>	Lote de terreno
<b>Escritura pública de adquisición</b>	Escritura no. 969 del 31 de mayo 2006 de la notaria segunda del circulo de Sincelejo, escrituras de desenglobe: escritura pública no.530 del 26 de mayo de 2016 de la notaria primera del circulo de Sincelejo y escritura pública no 558 de 22 de julio de 2017 de la notaria primera del circulo de Sincelejo
<b>Matrícula inmobiliaria</b>	340-128222
<b>Código catastral</b>	700010102000020060003000000000
<b>Sector</b>	Barrio el cortijo
<b>Municipio-departamento</b>	Sincelejo-sucre
<b>Propietario</b>	Caja de compensación familiar de sucre
<b>Área</b>	1.246,68 m2
<b>Actividades predominantes sector</b>	Comercial
<b>Uso de suelo</b>	Comercial
<b>Gravámenes</b>	Ninguno
<b>Limitaciones al derecho de dominio</b>	Ninguno

#### Predio con matrícula inmobiliaria No 340-128222

<b>Dirección</b>	Calle 28 No 6E – 07
<b>Tipo de inmueble</b>	Lote de Terreno
<b>Escritura pública de adquisición</b>	Escritura No. 969 del 31 de mayo 2006 de la Notaria Segunda del Circulo de Sincelejo, Escrituras de desenglobe: Escritura pública No.530 del 26 de mayo de 2016 de la notaria Primera del Circulo de Sincelejo y escritura pública No 558 de 22 de Julio de 2017 de la notaria Primera del Circulo de Sincelejo
<b>Matrícula inmobiliaria</b>	340-128222
<b>Código catastral</b>	700010102000020060003000000000
<b>Sector</b>	Barrio el cortijo
<b>Municipio-departamento</b>	Sincelejo-sucre

<b>Propietario</b>	Caja de compensación familiar de sucre
<b>Área</b>	1.246,68 m2
<b>Actividades predominantes sector</b>	Comercial
<b>Uso de suelo</b>	Comercial
<b>Gravámenes</b>	Ninguno
<b>Limitaciones al derecho de dominio</b>	Ninguno

## 2. AVALUO DE LOS LOTES OBJETO DE VENTA

La corporación realizó avalúo comercial a través de la persona natural RUBEN JOAQUIN VILLALBA GARCIA valuador inscrito a la Lonja De Propiedad Raíz De Sucre este documento hace parte integral de los pliegos, dicho avalúo fue realizado utilizando el método residual y reveló un valor para los lotes sobre los cuales se solicita autorización para su venta, de la siguiente manera:

Matrícula	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor unitario avaluo por m2	Valor parcial
340-124831	Area expansión de comercio lote 1	m2	4561,17	\$402.000	\$1.833.590.340,00
340-128222	Area expansión de comercio lote 2	m2	1246,68	\$420.000	\$523.605.600
Total					\$2.357.195.940,00

- **Lote 1:** Mil Ochocientos Treinta y Tres Millones Quinientos Noventa Mil Trescientos Cuarenta Pesos Moneda Corriente (\$1.833.590.340)
- **Lote 2:** Quinientos Veintitrés Millones Seiscientos Cinco Mil Seiscientos Pesos Moneda Corriente. (\$ 523.605.600)

No se aceptara ofertas cuyo valor este por debajo del valor mínimo del precio de venta, para la venta se incrementó el valor de la rete fuente y el 50% de los gastos notariales al valor del avalúo.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Condiciones jurídicas:** El inmueble es de exclusiva propiedad de la Caja de Compensación Familiar de Sucre - Comfasucre, el cual lo posee en forma quieta, pacífica y pública.
- 3.2. Limitaciones del Dominio:** El inmueble se halla libre de hipotecas, gravámenes, demandas, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, uso, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento, movilización, patrimonio de familia, afectación a

La Caja de Compensación Familiar de Sucre, miembro de la Asociación de Cajas de Compensación Familiar (ASOCAJAS), le genera bienestar social a los trabajadores de medios y bajos ingresos y a sus familias.

vivienda familiar y, en general, libre de cualquier limitación de dominio.

#### **4. INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA**

##### **4.1. QUIENES PUEDEN PRESENTAR LA OFERTA**

Podrán participar en esta invitación, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales, extranjeras, los patrimonios autónomos, consorcios o uniones temporales, asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas) y fondos de capital que: (i) no se encuentren incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses previstas en la Constitución Política de Colombia, la Ley, y El manual de contratación de la Corporación (ii) no se encuentren incurso en alguna situación de las señaladas en el Manual del Sistema De Administración De Riesgo Contra El Lavado De Activos y la Financiación del Terrorismo – SARLAFT de Comfasucre.

Los interesados acreditarán que cuentan con la capacidad jurídica y financiera suficiente, en los términos de la presente invitación, para presentar oferta por los inmuebles objeto de venta, para lo cual aportarán en sobre cerrado, dentro del plazo señalado en el Cronograma de Actividades.

##### **4.2. DOCUMENTOS QUE DEBE CONTENER LA PROPUESTA**

##### **4.3. DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO:**

**a. Carta de presentación:** Firmada por el proponente, representante legal o su apoderado, indicando su nombre y número de documento de identidad, diligenciada en forma clara, con la dirección, número telefónico, correo electrónico y número de folios. En la carta se deberá indicar que la propuesta tendrá validez mínimo sesenta (60) días calendario contados a partir de la presentación de la misma y en ella el proponente deberá manifestar que:

- Conoce y está conforme a los pliegos de condiciones en la **Invitación Pública N° 001 de 2020.**
- No está incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad prevista en previstas en la Constitución Política de Colombia, la Ley, y El manual de contratación de la Corporación para la presentación de la propuesta y para la celebración del contrato, que en caso de sobrevenir alguna inhabilidad o incompatibilidad se hará responsable frente a la administración y frente a terceros por los perjuicios que ocasione.

- Conoce los lotes objeto de la presente invitación y conoce la situación física y jurídica actual del mismo, y su documentación.
- Los dineros utilizados para la adquisición del inmueble, provienen de actividades lícitas. En el evento que la propuesta sea presentada en forma conjunta (Unión Temporal, Consorcio o Varios proponentes), deberá ser firmada por todos los integrantes.

**b. Acreditar la existencia y representación legal:** Para el caso en que aplique sea persona natural o jurídica: Consorcios o uniones temporales, asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas).

Deberán mediante el certificado correspondiente, el cual no podrá tener más de treinta (30) días de expedición, contados a partir del cierre de esta invitación. Cuando el representante legal de la persona jurídica se halle limitado en sus facultades para contratar y cuantías para comprometer a la misma, deberá presentar autorización por el correspondiente órgano de dirección, para presentar la propuesta a que hacen referencia estos términos, celebrar Promesa de Compraventa y suscribir Escritura Pública.

**c. Fotocopia del Documento de Identidad:** del proponente o Representante Legal y apoderado, o de quienes hagan parte del Consorcio o unión temporal.

**d. Certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales:** Del proponente o Representante Legal y/o apoderado de la persona jurídica o natural, vigente.

**e. Certificación del representante Legal y/o del Revisor Fiscal:** Donde conste que el proponente se encuentra a paz y salvo en el pago de aportes al sistema de seguridad social, parafiscales y riesgos profesionales, de conformidad con lo exigido en las Leyes 789 de 2002, 828 de 2003 y demás normas concordantes.

**f. Certificación de cumplimiento Sarlaft:** Es un formato el cual se diligencia a través del link <http://sarlaft.com>. Para verificar el origen de los fondos.

**g. Póliza de seriedad - cumplimiento de oferta:** Correspondiente por un valor del 5% de la propuesta y por una vigencia no inferior a dos (2) meses contados a partir de la fecha de entrega de la propuesta.

**h. Carta de compromiso:** En la cual se establezca que el comprador se obliga a realizar construcciones solo de índole comercial, y que en ningún momento destinará los predios para construcción de vivienda, esta obligación debe ser transmitida en caso que el primer comprador proceda posteriormente a este proceso enajenar los predios y vender a

un tercero, es decir por ningún motivo en estos predios se podrá construir viviendas.

- i. **Compra parcial:** En caso de que se presente un comprador interesado en comprar parcialmente un lote, se estudiará el caso en concreto y se procederá a establecer el valor de acuerdo al total de los metros cuadrados a comprar de acuerdo al avalúo 2019, asumiendo el comprador los gastos de la partición topográfica, de escrituración y registro de la partición, la decisión que se tome al respecto será notificada al comprador antes del cierre del presente proceso

#### 4.4. DOCUMENTOS DE CONTENIDO FINANCIERO:

- a. **Certificado de los estados financieros:** Si es persona jurídica bien sea consorcio o uniones temporales, asociaciones de personas, entre otras figuras jurídicas soportar un estado financiero comparativo con corte a 31-12-19 (balance general y estado de resultados), debidamente certificados por el representante legal y contador público, conforme a lo establece el artículo 37 de la ley 222 de 1955, dictaminados por Revisor fiscal si lo hubiere. Anexar copia de la tarjeta profesional y certificado vigente de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta central de contadores a los Contadores Públicos que firmen los estados Financieros, su certificación y su dictamen según el caso.
- b. **Declaración de renta correspondiente al último año:** En el caso en que declare renta.
- c. **Registro Único Tributario actualizado RUT:** Que se encuentre actualizado.

#### 4.5. CON LA PRESENTACION DE LA PROPUESTA EL OFERENTE ACEPTA QUE:

- a. La transferencia se realizará a título de venta pura y simple y que la compra se hace por el pleno derecho de dominio y la posesión real y material del bien ofertado. No obstante las medidas y linderos del inmueble ofrecido en venta, este inmueble se vende como cuerpo cierto.
- b. La totalidad de los costos que cause la firma de la promesa de compraventa del bien inmueble corren por su cuenta.
- c. Los gastos notariales que se generen por la escritura pública serán cancelados de acuerdo al porcentaje que determinen los gastos notariales establecidos en la respectiva notaria donde se suscribirá la escritura pública del inmueble; y el 100% de los impuestos del ente territorial serán a cargo del comprador como así mismo los costos que

se generen para el registro en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Sincelejo.

- d. El bien inmueble objeto de compraventa puede ser entregado real y materialmente por la Empresa, una vez la escritura pública quede registrada en la oficina de instrumentos públicos.
- e. Con posterioridad a la fecha en que se perfeccione la venta, los impuestos de valorización, tasas, contribuciones, pago de impuesto predial y servicios públicos estarán a cargo del comprador.
- f. En el evento en que surjan circunstancias administrativas o cualquiera otra, que a juicio de COMFASUCRE, haga inconveniente o innecesario continuar con este proceso de venta, la CORPORACIÓN se reserva la facultad de interrumpir, suspender, o terminar anticipadamente este proceso, condición que acepta el proponente con el solo hecho de presentar la oferta, liberando a COMFASUCRE de cualquier responsabilidad.
- g. Si el oferente necesita escriturar el bien a nombre de un tercero deberá informarlo por escrito en la oferta y adjuntar la documentación requerida de dicho tercero, porque una vez adjudicado el inmueble no habrá cesión.

#### **4.6. PRESENTACION Y ENTREGA DE OFERTAS**

La entrega de propuestas se recibirá en el Archivo Central de la Caja de Compensación Familiar de Sucre - Comfasucre ubicada en Calle 28 No 25B -50 Sincelejo y en los horarios comprendidos de 8:30 am a 11:30 am y de 2:30 pm a 4:30 pm.

#### **4.7. CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA**

- La propuesta entregada en forma extemporánea o en lugar distinto al indicado, no produce efecto alguno y por lo mismo se excluirá de la convocatoria y será devuelta al proponente.
- La propuesta deberá presentarse en forma escrita, sin tachones, enmendaduras, foliada y suscrita por el proponente, representante legal o su apoderado con su respectivo soportes. En este último caso el poder deberá estar autenticado con los anexos que acrediten la representación del poderdante y acompañado de la propuesta.
- El valor de la oferta de compra debe ser dado en pesos colombianos sin decimales o centavos, (letras y números), señalando en forma expresa el valor total de la propuesta de compra.
- Las propuestas deberán presentarse en original y copia; tanto el original como la copia deberán contener la totalidad de los documentos exigidos. La propuesta deberá ser entregada con una carta de presentación.



**NOTA:** Sólo se considerarán ofertas de compra que contemplen en su forma de pago como mínimo el 50% del valor de la oferta para la suscripción de la promesa de compraventa.

## 5. CONDICIONES COMERCIALES DE LA OFERTA:

**5.1. CONDICIÓN COMERCIAL:** La venta se realiza por el Cien por ciento (100%) del derecho de propiedad que posee **EL VENDEDOR** sobre los inmuebles objeto de esta subasta. **No se aceptarán ofertas alternativas.**

**5.2. PRECIO MÍNIMO DE VENTA:** De acuerdo al avalúo realizado el valor mínimo de venta es así:

Lote 1 No 340-124831 área: 4.561,17 m2 valor \$1.855.226.706

Lote 2 No 340-128222 área: 1.246,68 m2 valor \$ 529.784.146

**Valor total venta: \$2.385.010.852**

No se aceptara ofertas cuyo valor este por debajo del valor mínimo del precio de venta, se incrementó el valor de la rete fuente y el 50% de los gastos notariales al valor del avalúo.

**5.3. FORMA DE PAGO:** El oferente ganador contará con un término de Cinco (5) días hábiles posterior a la Resolución de adjudicación de la propuesta para cancelar el Cincuenta por ciento (50%) del valor de la oferta, el cual deberá consignar a orden de COMFASUCRE, en la cuenta ahorros No. 506230956-38 del Banco Bancolombia en cheque de gerencia; sino fuere cancelado en el término referido, la Empresa podrá realizar la venta el inmueble al siguiente proponente en orden de elegibilidad y si este manifiesta no estar interesado en la compra, se iniciará nuevamente el proceso de venta, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

El 50% restante del valor de la oferta, deberá cancelarse mediante consignación a la orden de COMFASUCRE, en la cuenta de ahorros No. 506230956-38 del banco Bancolombia en cheque de gerencia a más tardar y de manera previa el día de la suscripción de la correspondiente de la escritura pública de compra-venta.

**5.4. ARRAS:** De conformidad con el artículo 866 del Código De Comercio, COMFASUCRE retendrá a título de arras de retractación el equivalente del 10% del valor pagado al momento de retractación.

**6. CRONOGRAMA DE LA INVITACIÓN:** Disponer el siguiente cronograma para la realización de la venta:

<b>CRONOGRAMA DE PROCESO CONTRACTUAL VENTA DE LOTES</b>		
<b>Actividad</b>	<b>Fecha</b>	<b>Lugar</b>
Resolución de apertura.	28 de febrero de 2020	Página Web de la Caja de Compensación Familiar de Sucre – Comfasucre: www.comfasucre.com.co
Publicación pliego de condiciones.	28 de febrero de 2020	Página Web de la Caja de Compensación Familiar de Sucre – Comfasucre: www.comfasucre.com.co
Inicio del plazo para presentar ofertas.	04 de Marzo de 2020	Sede administrativa Comfasucre: Calle 28 #25b 50, Sincelejo, Sucre. Archivo Central 2 Piso.
Expedición de adendas si es del caso.	01 de Junio de 2020	Página Web de la Caja de Compensación Familiar de Sucre – Comfasucre: www.comfasucre.com.co
Fecha límite para presentar ofertas.	04 de Junio de 2020 a las 5:00 pm	Sede administrativa Comfasucre: Calle 28 #25b 50, Sincelejo, Sucre. Archivo Central 2 Piso.
Evaluación de las ofertas.	Cinco (05) días hábiles luego de recibidas las ofertas.	Sede administrativa Comfasucre: Calle 28 #25b 50, Sincelejo, Sucre. Archivo Central 2 Piso.
Informe de evaluación de ofertas y adjudicación.	Tres (03) días hábiles luego de evaluadas las ofertas.	Página Web de la Caja de Compensación Familiar de Sucre – Comfasucre: www.comfasucre.com.co
Resolución de adjudicación.	Dentro de los tres (03) días siguientes al informe de evaluación de ofertas y adjudicación	Página Web de la Caja de Compensación Familiar de Sucre – Comfasucre: www.comfasucre.com.co
Promesa de compraventa.	Dentro de los tres (03) días siguientes a la Resolución de adjudicación.	Lugar a definir.
Otorgamiento y legalización de escrituras.	Dentro del término establecido en la promesa de compraventa.	Lugar a definir.

### 6.1. CONDICIONES DEL CRONOGRAMA

- La modificación de las fechas y horas establecidas en el presente cronograma se efectuará a través de adendas, que serán publicadas en la página web de Comfasucre, sin que sea necesario modificar la presente resolución.

La Caja de Compensación Familiar de Sucre, miembro de la Asociación de Cajas de Compensación Familiar (ASOCAJAS), le genera bienestar social a los trabajadores de medios y bajos ingresos y a sus familias.

- En el caso que se presente una (1) o más propuestas antes de la fecha de cierre establecida en el cronograma se procederá a realizar el cierre del mismo y se estudiarán las propuestas presentadas.
- En el evento en que por circunstancias administrativas o de cualquier otra índole que a juicio de **COMFASUCRE** haga inconveniente o innecesario continuar con este proceso de venta, **COMFASUCRE** se reserva la facultad de suspender, interrumpir o terminar anticipadamente el proceso de invitación, condición que aceptan los oferentes con el sólo hecho de presentar oferta, liberando a **EL VENDEDOR** o a **COMFASUCRE** de cualquier responsabilidad.

**6.2. ADQUISICIÓN Y CONSULTA DE PLIEGOS DE CONDICIONES:** Los Pliegos de condiciones **NO TIENEN COSTO ALGUNO** y podrán ser consultados en la página web de la institución a partir de la publicación de la invitación pública.

## 7. EVALUACIÓN

**7.1. EVALUACIÓN JURÍDICA:** La Oficina Jurídica de la Empresa realizará la correspondiente revisión de los documentos de contenido jurídico, para verificar si éstas CUMPLEN O NO CUMPLEN, de tal forma que los que cumplan con la totalidad de los documentos exigidos conforme a la presente invitación, continuarán en el proceso de evaluación para la adjudicación del contrato y a aquellos que no cumplan al menos con uno de los requisitos mínimos documentales, no continuará dentro del proceso de la adjudicación.

**7.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA:** El oferente deberá realizar su oferta económica en pesos colombianos y la misma tendrá el carácter de vinculante. Se seleccionara al oferente que presente la mejor oferta de compra. si es único proponente y el valor ofertado se ajusta al precio base, será el adjudicatario.

**7.3. EVALUACIÓN FINANCIERA:** Corresponde a la verificación de los documentos de contenido financiero, las propuestas para continuar considerándose habilitada deben cumplir con todos los documentos conforme a lo exigido en el numeral 8.2.1 de la presente invitación.

**7.4. CRITERIOS ESPECIALES.**

**IGUALDAD DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS:** Ante la eventualidad de este hecho, entre una o más ofertas, COMFASUCRE otorgará el derecho, al oferente que proponga el mayor valor en una

contrapropuesta que será solicitada a los proponentes y presentada a COMFASUCRE en la dirección fijada en el numeral 8, dentro de los ocho días hábiles posteriores a la adjudicación del contrato. Si continúa la igualdad de presentación de ofertas en su valor, se elegirá al proponente que presentó en primer orden (fecha y hora) la propuesta inicial.

De no presentarse ningún oferente o en caso de presentarse y no cumplir con los requisitos exigidos en el pliego de condiciones, Comfasucre tendrá la facultad de declarar desierto el proceso y podrá nuevamente realizar una nueva invitación para la venta del inmueble.

## **7.5. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN**

La adjudicación del contrato que resulte de la presente invitación se hará teniendo en cuenta la propuesta más favorable para la entidad, previa recomendación del Comité de Contratación.

## **8. FORMALIZACIÓN DEL NEGOCIO**

### **8.1. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

El oferente seleccionado suscribirá la promesa de compraventa dentro del término establecido en el cronograma, previa acreditación del pago del primer abono correspondiente Cincuenta por ciento (50%) del valor de la oferta aceptada, a favor de COMFASUCRE, en la cuenta referida en el artículo anterior. Dicho documento contemplará como objeto la promesa de suscribir el contrato de compraventa de los lotes.

**Nota:** En el caso de Uniones Temporales y Consocios y asociación de personas (naturales y/o jurídicas), la promesa de compraventa, así como la escrituración y registro, se harán a nombre de las personas que conformen la Unión Temporal o Consorcio o asociación, en la proporción de su participación.

### **8.2. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.**

La escritura pública de compraventa se suscribirá con posterioridad al pago del último saldo total del precio de los lotes, es decir, el Cincuenta por ciento (50%) restante junto con la certificación expedida por el Tesorero de la entidad, de conformidad a los plazos establecidos en el Cronograma, el contenido de la promesa de compraventa y el reparto notarial para lo cual el adjudicatario

presentara los documentos necesarios para ello en la Notaria que determine el comprador

Las partes podrán convenir la modificación de la fecha establecida para la firma de la escritura pública debidamente señalada en la promesa de compraventa.

## 9. OTRAS DISPOSICIONES

- 9.1. VISITA AL INMUEBLE Y REVISION DE DOCUMENTOS:** Para efectos de verificación de lo ofertado en la presente invitación, podrá efectuar visita oficial al inmueble, no obligatoria, pero bajo su responsabilidad por lo no observado, la cual se adelantará entre los días 25 al 28 de Febrero de 2020 a partir de las 9:00 a.m. hasta las cinco 5:00 PM; tendiendo como punto de encuentro el Departamento de Servicios Generales de COMFASUCRE ubicada en la Sede Administrativa piso 2 calle 28 # 25B – 50 diagonal al Coliseo de Ferias, comunicarse al siguiente numero celular: 3218975157.

Así mismo, el mismo día se pondrán a disposición los documentos inherentes a los predios, como el avalúo dado por el perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, con fecha de noviembre de 2019, escrituras, ficha predial, entre otros.

**Nota:** La visita se ejecutará a partir de la hora y días indicados en el cronograma con los interesados que para el efecto se encuentren en el lugar convenido para tales efectos se suscribirá un acta de visita al inmueble; y no habrá lugar a reprogramarse por causas externas de la empresa. Si bien la visita no es requisito para presentar las propuestas, ni obligatoria, si el oferente adjudicatario no asiste a la visita a la edificación objeto de la presente invitación publica, no tendrá derecho a reclamaciones futuras.

- 9.2. PROHIBICION DE CESION:** Una vez adjudicado el inmueble, no podrá cederse ni total ni parcialmente por ninguna circunstancia, toda vez que de existir cesión deberá estar contemplado en la propuesta del oferente.
- 9.3. IDIOMA:** Todos los informes, correspondencia, documentos, cualquier otra información relativa al proceso o contrato se redactarán en castellano, el cual será el idioma que regirá el contrato. Cualquier literatura impresa escrita en otro idioma, deberá estar acompañada de una traducción al castellano debidamente apostillada la cual regirá para los efectos del contrato.

- 9.4. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** Las controversias que surjan con ocasión del desarrollo del objeto contractual y de las obligaciones derivadas del mismo, se solucionarían ante un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Sincelejo, entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación de dicha Cámara. Los gastos que se generen de este proceso serán establecidos por la Cámara de Comercio.
- 9.5. LESIÓN ENORME:** Será causal de rechazo si la propuesta ganadora en precio incurre en lo que el código civil en su artículo 1949 denomina lesión enorme. "El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que se paga por ella".
- 10. ACLARACIONES:** Durante el término establecido en el cronograma cualquier persona podrá solicitar mediante comunicación escrita enviada al correo: [Comfasucre.juridica@comfasucre.com.co](mailto:Comfasucre.juridica@comfasucre.com.co) las aclaraciones que sobre la presente invitación a ofertar y los documentos anexos a la misma considere necesarias, **no se tendrá por recibida cualquier solicitud remitida por medios distintos a los dispuestos para tales fines.**