MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

SECRETARÍA GENERAL Y DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

SELECCIÓN ABREVIADA – ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO
No. OSC-001-2026

"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO DE UN ÁREA DE 1.059,66 M² DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 024-19936, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA, UBICADO EN EL BARRIO LLANO DE BOLÍVAR"

SEPTIEMBRE DE 2026

INVITACIÓN A LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS

De conformidad con el inciso tercero del artículo 66 de la Ley 80 de 1993, el Municipio de Santa Fe de Antioquia invita a las veedurías ciudadanas legalmente constituidas a realizar el control social al presente proceso de contratación, para lo cual suministrará la información y documentación requerida a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) – www.colombiacompra.gov.co.

El presente pliego de condiciones es gratuito; no tiene costo alguno para el público interesado en presentar propuestas.

CRONOGRAMA

ETAPA	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación del aviso de convocatoria	11 de septiembre de 2026 a las 10:00 a.m.	SECOP II
Publicación de estudios previos y proyecto de pliego de condiciones	11 de septiembre de 2026 a las 10:00 a.m.	SECOP II
Plazo para presentar observaciones al proyecto de pliego de condiciones	18 de septiembre de 2026 a las 10:00 a.m.	SECOP II – Sección Mensajes Públicos y/u observaciones
Respuesta a observaciones al proyecto de pliego de condiciones	18 de septiembre de 2026 a las 12:00 m.	SECOP II
Publicación del pliego de condiciones definitivo	18 de septiembre de 2026 a las 01:00 p.m.	SECOP II
Expedición y publicación del acto administrativo de apertura del proceso de selección	18 de septiembre de 2026 a las 01:00 p.m.	SECOP II
Visita voluntaria al inmueble (no obligatoria)	21 de septiembre de 2026 a las 10:00 a.m.	Predio ubicado en el barrio Llano de Bolívar
Presentación de observaciones al pliego de condiciones definitivo	23 de septiembre de 2026 a las 01:00 p.m.	SECOP II
Respuesta a las observaciones al pliego definitivo / plazo para expedición de adendas	23 de septiembre de 2026 a las 02:00 p.m.	SECOP II
Cierre del proceso – presentación de ofertas (Sobre No. 1 y Sobre No. 2)	24 de septiembre de 2026 a las 02:00 p.m.	SECOP II
Apertura del Sobre No. 1 – verificación de requisitos habilitantes	24 de septiembre de 2026 a las 02:01 p.m.	SECOP II
Publicación del informe de verificación de requisitos habilitantes	24 de septiembre de 2026 a las 03:00 p.m.	SECOP II
Traslado para presentar observaciones al informe de verificación y subsanaciones	29 de septiembre de 2026 a las 03:00 p.m.	SECOP II – Sección Mensajes Públicos y/u observaciones
Respuesta a observaciones y publicación de proponentes habilitados	29 de septiembre de 2026 a las 04:00 p.m.	SECOP II
Audiencia de apertura del Sobre No. 2 (oferta económica) e informe de la mejor oferta	29 de septiembre de 2026 a las 05:00 p.m.	SECOP II – Sala virtual / física de audiencias
Oportunidad única para mejorar la oferta económica	29 de septiembre de 2026 a las 05:00 p.m.	SECOP II – Misma audiencia

Publicación del acto administrativo de adjudicación o de declaratoria de desierta	30 de septiembre de 2026 a las 11:00 a.m.	SECOP II
Pago del saldo del precio (80% restante) por parte del adjudicatario	Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la adjudicación	N/A
Otorgamiento de la escritura pública	Dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la acreditación del pago total	Notaría de reparto
Plazo de validez de las ofertas	Noventa (90) días calendario	N/A

CAPÍTULO I

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SELECCIÓN ABREVIADA POR ENAJENACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO

1.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

El Municipio de Santa Fe de Antioquia está interesado en adelantar un proceso de Selección Abreviada por enajenación de bienes del Estado, bajo el mecanismo de enajenación directa a través de oferta en sobre cerrado, cuyo objeto es:

"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO DE UN ÁREA DE 1.059,66 M² DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 024-19936, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA, UBICADO EN EL BARRIO LLANO DE BOLÍVAR"

1.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS (UNSPSC)

El objeto contractual del presente proceso se encuentra clasificado, hasta el tercer nivel, dentro de los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC):

Nivel	Código	Descripción
Segmento	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	80130000	Servicios inmobiliarios
Clase	80131600	Venta de propiedades y edificios

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y ALCANCE DE LA ENAJENACIÓN

El Municipio de Santa Fe de Antioquia es titular del cien por ciento (100%) del derecho real de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 024-19936 y cédula catastral No. 05042010000010160001500000000 (Ficha Predial No. 1809615), ubicado en el barrio Llano de Bolívar, adquirido a título de donación mediante la Escritura Pública No. 691 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Antioquia, suscrita por la señora Ángela Martínez de Rodríguez a favor del Municipio.

El predio matriz tiene un área de 11.867,79 m² según la Escritura Pública y el Certificado de Tradición y Libertad. Conforme al Acuerdo Municipal No. 005 del 28 de junio de 2026, el Concejo Municipal autorizó al Alcalde para enajenar, a título oneroso, un área de 1.059,66 m² segregada del predio matriz (identificada como "Lote 2" en el levantamiento topográfico que hace parte de los anexos), quedando un área remanente de 10.808,13 m² ("Lote 1") en cabeza del Municipio.

Según el Informe Técnico de Avalúo AV-0048-2026, el predio no cuenta con construcciones y es atravesado por vías de carácter público (tramo de la Carrera 5, construido por la Gobernación de Antioquia), circunstancia que fragmenta el lote y limita su aprovechamiento unitario; precisamente el área de 1.059,66 m² objeto de enajenación corresponde a la porción del predio que dicha vía pública segrega del resto del globo de terreno, lo que sustenta la conveniencia de su venta independiente.

Matrícula inmobiliaria	Cédula catastral	Área del predio matriz	Área a enajenar
024-19936	05042010000010160001500000000	11.867,79 m²	1.059,66 m²

Área remanente	Departamento	Municipio	Barrio / Ubicación
10.808,13 m²	Antioquia	Santa Fe de Antioquia	Llano de Bolívar

Título de adquisición: Escritura Pública No. 691 del 30 de diciembre de 2008, Notaría Única de Antioquia. Titular del derecho de dominio: Municipio de Santa Fe de Antioquia, NIT 890.907.569-1, con el 100% del derecho real de dominio, según el Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula 024-19936.

1.4. LINDEROS

Linderos generales del predio matriz: según consta en la Escritura Pública No. 691 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaría Única de Antioquia: "Partiendo de la puerta de entrada, por el Oriente con vía interna de 6 metros de ancho, por el Norte con predio que fue de Blanca Martínez, hoy de otros, por el Occidente con caño seco La Maquea y por el Sur con Ángela Martínez de Rodríguez".

Linderos del área de 1.059,66 m² objeto de enajenación: se encuentran determinados por las coordenadas de los vértices P48 a P57 y P63, P66, conforme al plano de levantamiento topográfico elaborado por el Tecnólogo en Topografía Cristian Camilo Muñoz (Licencia profesional No. 01-15588), que hace parte integral del presente pliego de condiciones y del estudio previo como Anexo Técnico. La entidad pone de presente que el área a enajenar colinda, de un lado, con el área remanente (Lote 1) de propiedad del Municipio, y de otro, con la vía pública (Carrera 5) y demás colindantes que constan en el Certificado Catastral No. 280019 y en el plano anexo.

1.5. USO DEL SUELO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

De acuerdo con el Concepto de Uso del Suelo expedido el 26 de marzo de 2026 por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Santa Fe de Antioquia, con fundamento en el Acuerdo Municipal No. 005 del 22 de diciembre de 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), el predio se clasifica así:

- Tipo de suelo: urbano.
- Tratamiento urbanístico: Consolidación Nivel 3 – Cualificación (CN3_3), con índice de ocupación del 60%, índice de construcción de 2,5, altura máxima de 5 pisos y densidad de 200 viviendas/hectárea.
- Área de actividad: predominantemente residencial, de baja mixtura.
- Usos principales permitidos: A1, A2, A3 y A4 (residencial unifamiliar y multifamiliar, puntual y agrupado); complementarios B2, C1, C2, D1, D2 y D4; condicionados B3, B4 y D3; usos prohibidos: C3 y C4 (industria fabril incompatible e industria extractiva).
- Amenaza por movimiento en masa: ALTA. No aplica amenaza por inundación ni por avenida torrencial.

Esta información se pone en conocimiento de los futuros oferentes como parte de los documentos del proceso (Anexo – Concepto de Uso del Suelo), dado que la condición de amenaza alta por movimiento en masa y el tratamiento urbanístico aplicable inciden directamente en el aprovechamiento del bien, sin que ello constituya impedimento legal para su enajenación.

1.6. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato de compraventa se ejecutará en los siguientes términos: (i) pago del saldo del precio (80% restante) dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de la Resolución de Adjudicación; (ii) otorgamiento de la escritura pública dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la acreditación del pago total del precio; (iii) registro de la escritura pública dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega

de las copias por la notaría; y (iv) entrega material del inmueble dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de registro, de conformidad con los artículos 2.2.1.2.2.3.3 y 2.2.1.2.2.3.5 del Decreto 1082 de 2015.

1.7. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Municipio de Santa Fe de Antioquia, Antioquia.

1.8. PRESUPUESTO OFICIAL, AVALÚO COMERCIAL Y PRECIO MÍNIMO DE VENTA

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio contó con el avalúo comercial del inmueble, elaborado por la firma KyR Avalúos y Asesorías Inmobiliarias (Avalúo No. AV-0048-2026, visita técnica del 30 de marzo de 2026 e informe del 28 de mayo de 2026), suscrito por la Ingeniera Catastral y Geodesta Kelly Johanna Gallo Ramírez (RAA-1072668028), aplicando el método (técnica) residual previsto en los artículos 4° y 14° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. El resultado del avalúo, sobre la totalidad del lote de 11.867,79 m², fue el siguiente:

Área avaluada	Valor unitario ($/m²)	Valor total del avalúo
11.867,79 m²	$ 245.502	$ 2.913.566.181

Dado que el Acuerdo Municipal No. 005 de 2026 autoriza la enajenación únicamente de 1.059,66 m² del predio, y no de su totalidad, el precio mínimo de venta correspondiente a dicha área, aplicando el valor unitario certificado por el avaluador ($245.502/m²), es el siguiente:

Área a enajenar	Valor unitario ($/m²)	Precio mínimo de venta
1.059,66 m²	$ 245.502	$ 260.148.649

Valor en letras: SON DOSCIENTOS SESENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($260.148.649).

El precio mínimo de venta constituye el valor por debajo del cual no se aceptará oferta alguna, y a partir del cual el oferente habilitado tendrá la oportunidad única de mejorar su propuesta económica en la audiencia de apertura del Sobre No. 2, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015. En ningún caso se aceptarán ofertas por debajo de dicho valor.

El presente proceso corresponde a una operación generadora de INGRESO para el Municipio y no de gasto, por lo cual no se requiere Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) para su trámite. Los recursos que se recauden por la enajenación deberán destinarse exclusivamente a la adquisición de inmuebles, conforme al artículo tercero del Acuerdo Municipal No. 005 del 28 de junio de 2026.

1.9. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Forman parte integral del presente proyecto de pliego de condiciones los estudios y documentos previos elaborados por la Secretaría General y de Servicios Administrativos del Municipio de Santa Fe de Antioquia, publicados en el SECOP II, así como la matriz de identificación y tipificación de riesgos previsibles, el Acuerdo Municipal No. 005 del 28 de junio de 2026, el Certificado de Tradición y Libertad, el Avalúo Comercial AV-0048-2026, el Concepto de Uso del Suelo, la Ficha Predial No. 1809615, el levantamiento topográfico del área a segregar, la Escritura Pública No. 691 de 2008 y la certificación bancaria de la cuenta destinada a recibir las consignaciones de garantía de seriedad, así como las observaciones que presenten los interesados con anterioridad al cierre del proceso y sus respectivas respuestas.

1.10. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA SELECCIÓN ABREVIADA POR ENAJENACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO

El literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 establece como causal de selección abreviada:

> *"(...) e) La enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995."*

El Decreto 1082 de 2015 reglamenta en su Sección 2.2.1.2.2 las modalidades de enajenación de bienes del Estado, previendo, entre otros, el mecanismo de enajenación directa a través de oferta en sobre cerrado. El artículo 2.2.1.2.2.2.1 del citado decreto dispone:

> *"Artículo 2.2.1.2.2.2.1. Enajenación directa por oferta en sobre cerrado. La Entidad Estatal que enajene bienes con el mecanismo de oferta en sobre cerrado debe seguir el siguiente procedimiento: 1. La Entidad Estatal debe publicar la convocatoria, los estudios previos, el proyecto de pliegos de condiciones, en los cuales debe incluir la lista de bienes sometidos al proceso de enajenación. 2. Recibidas y respondidas las observaciones al proyecto de pliegos de condiciones, la Entidad Estatal debe expedir el acto administrativo de apertura y publicarlo en el SECOP junto con los pliegos de condiciones definitivos. 3. Una vez recibidas las ofertas, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes de los oferentes y publicar el informe correspondiente en el SECOP junto con la lista de los bienes sobre los cuales se recibieron ofertas. 4. La Entidad Estatal debe convocar la audiencia en el lugar, día y hora señalados en los pliegos de condiciones. 5. En la audiencia la Entidad Estatal debe abrir las ofertas económicas de los oferentes habilitados e informar la mejor oferta para la Entidad Estatal. 6. La Entidad Estatal concede a los oferentes la oportunidad para mejorar la oferta por una sola vez. 7. Surtido este paso, la Entidad Estatal debe adjudicar el bien al oferente que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad Estatal."*

Considerando que el objeto del presente proceso es la venta de una porción de un bien inmueble de propiedad del Municipio, que existe pluralidad indeterminada de posibles interesados y que el mecanismo de oferta en sobre cerrado garantiza la libre concurrencia, la transparencia y la obtención del mejor precio posible para la Entidad, la Secretaría General y de Servicios Administrativos determinó que la modalidad de selección aplicable es la SELECCIÓN ABREVIADA POR ENAJENACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, bajo el mecanismo de ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO.

La enajenación fue debidamente autorizada por el Honorable Concejo Municipal mediante el Acuerdo No. 005 del 28 de junio de 2026, sancionado el 30 de junio de 2026, dando cumplimiento al requisito previsto en el numeral 3° del artículo 313 de la Constitución Política y en el parágrafo 4° del artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012.

1.11. INSTRUCCIÓN PRELIMINAR

- El proponente no podrá estar incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el ordenamiento legal colombiano para contratar con el Estado.
- El proponente deberá conocer el pliego de condiciones y las normas que regulan la contratación de las entidades públicas, en especial las relativas a la enajenación de bienes del Estado.
- Los proponentes deberán actuar objetiva e imparcialmente, evitando situaciones que generen conflicto de intereses con el Municipio.

1.12. POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN

En todas las actuaciones derivadas del presente pliego de condiciones y del contrato que de él se derive, el proponente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y la ley consagran. Si el Municipio comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte de un proponente, informará a las autoridades competentes, sin perjuicio de las consecuencias contractuales a que haya lugar.

1.13. IDIOMA

Todos los documentos, información y correspondencia relativos al proceso o al contrato se redactarán en castellano. La literatura impresa en otro idioma deberá acompañarse de traducción oficial al castellano.

1.14. INFORMACIÓN SUMINISTRADA

De conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, se presume que la información que el proponente allegue al proceso es veraz y corresponde a la realidad, sin perjuicio de la verificación que adelante el Municipio y de las correcciones aritméticas a que haya lugar. Los documentos o información no requeridos por el pliego de condiciones se tendrán por no presentados.

1.15. SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES

Toda solicitud de información, aclaración u observación respecto del proyecto de pliego de condiciones deberá radicarse a través del SECOP II. Las respuestas serán publicadas únicamente a través de dicho sistema y constituirán las únicas válidas para el proceso.

1.16. INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO

La información contenida en el pliego de condiciones y sus adendas sustituye cualquier otra información que el Municipio o sus representantes hayan podido suministrar a los interesados por canales distintos al SECOP II. El pliego de condiciones conservará plena validez mientras no sea modificado expresamente mediante adenda publicada en el SECOP II. Las interpretaciones que el proponente haga del pliego serán de su exclusiva responsabilidad.

1.17. PUBLICIDAD DEL PROCEDIMIENTO EN EL SECOP II

El Municipio garantiza la publicidad de todos los procedimientos y actos asociados al presente proceso de contratación, salvo los asuntos expresamente sometidos a reserva legal, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015.

1.18. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

Estarán a cargo del proponente y, en su caso, del adjudicatario, todos los impuestos, gravamenes, tasas y contribuciones establecidos por las autoridades nacionales, departamentales o municipales aplicables a la presentación de la oferta, a la consignación de la garantía de seriedad y a la suscripción, legalización y ejecución del contrato, sin perjuicio de las reglas especiales sobre gastos notariales y de registro previstas en el Capítulo VI del presente pliego.

1.19. PROPUESTAS PARCIALES

No se aceptarán propuestas parciales ni alternativas. Cada oferta deberá presentarse por la totalidad del bien objeto de la presente enajenación (1.059,66 m²); su incumplimiento será causal de rechazo.

1.20. DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTERIOR, CONSULARIZACIÓN Y APOSTILLE

Los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse legalizados o apostillados en la forma prevista en los artículos 74 y 251 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), el artículo 480 del Código de Comercio y la Ley 455 de 1998 (Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961), según corresponda, y acompañarse de traducción oficial al castellano cuando no se encuentren en dicho idioma. Los documentos emitidos en el exterior que requieran vigencia conforme al presente pliego no podrán tener una antigüedad superior a sesenta (60) días anteriores a la fecha de cierre del proceso.

1.21. RESERVA EN DOCUMENTOS

Todos los documentos que integran la propuesta son públicos, salvo aquellos que constitucional y legalmente tengan carácter reservado (artículo 583 del Estatuto Tributario, entre otros). El Municipio no suministrará información a terceros sobre el contenido de las propuestas antes del cierre del proceso.

1.22. RETIRO DE LAS PROPUESTAS

El proponente podrá retirar su propuesta antes de la fecha y hora prevista para el cierre del proceso, a través del SECOP II.

1.23. NOTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

De conformidad con el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, el Municipio notificará el acto administrativo de adjudicación por medios electrónicos cuando el proponente haya autorizado este medio; en caso contrario, se notificará personalmente en los términos previstos para los actos administrativos. El acto de adjudicación se publicará en el SECOP II.

1.24. EXISTENCIA DE TRATO NACIONAL O APLICACIÓN DE ACUERDOS COMERCIALES

Los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia regulan el acceso de bienes, servicios, obras y proponentes de otros Estados a los procesos de adquisición pública en los que la Entidad Estatal actúa como compradora de bienes, obras o servicios. En el presente proceso, el Municipio de Santa Fe de Antioquia actúa como VENDEDOR de un bien inmueble de su propiedad, en un negocio jurídico de compraventa que no constituye una adquisición pública de bienes, obras o servicios. En consecuencia, el presente proceso NO se encuentra cobijado por ningún Acuerdo Comercial vigente suscrito por Colombia, y no procede la aplicación de trato nacional a proponentes u ofertas de bienes o servicios con origen extranjero por este concepto.

1.25. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA (CONSIGNACIÓN PREVIA)

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, todo interesado en presentar oferta dentro del presente proceso deberá consignar previamente, a favor del Municipio de Santa Fe de Antioquia y como requisito habilitante para participar, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, esto es:

$ 52.029.730 (VEINTE POR CIENTO DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA)

La consignación deberá efectuarse, antes del cierre del proceso, en la siguiente cuenta:

Dato	Información
Banco	Bancolombia S.A.
Tipo de cuenta	Ahorros

Número de cuenta	091-300014-77
Beneficiario	Municipio de Santa Fe de Antioquia
NIT	890.907.569-1
Valor a consignar	$ 52.029.730 (20% del precio mínimo de venta)

El proponente deberá anexar a su propuesta copia del soporte de la consignación. Si el oferente resulta adjudicatario, el valor consignado se imputará al precio total ofertado. Si el oferente incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de su oferta –tales como las condiciones de pago o la firma de documentos sujetos a registro–, perderá de pleno derecho la suma consignada, sin perjuicio de que el Municipio reclame los perjuicios adicionales derivados del incumplimiento, de conformidad con el inciso 3° del artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015. En consecuencia, no se exigirá garantía de cumplimiento, calidad, ni póliza adicional alguna a los oferentes o al comprador.

A los oferentes que no resulten adjudicatarios se les restituirá el valor consignado dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la audiencia de adjudicación, sin reconocimiento de intereses ni rendimientos financieros. La solicitud de devolución deberá radicarse mediante oficio suscrito por el representante legal o apoderado, acompañado de la certificación bancaria y la copia del documento de identidad o del certificado de existencia y representación legal.

Cuando la oferta sea presentada por un consorcio o unión temporal, la consignación deberá efectuarse a nombre de dicha figura asociativa o de uno de sus integrantes, indicándolo expresamente en la oferta.

1.28. MULTAS, SANCIONES, APREMIOS Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

El proponente deberá manifestar por escrito, bajo la gravedad de juramento, si ha sido o no objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado, dentro de los cinco (5) años anteriores al cierre del proceso, indicando la entidad respectiva en caso afirmativo. En caso de consorcio o unión temporal, este requisito deberá acreditarse por todos y cada uno de sus integrantes.

1.30. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

El proponente deberá manifestar bajo la gravedad de juramento que conoce las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con las Entidades Estatales previstas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1474 de 2011, y que no se encuentra incurso en ninguna de ellas; adicionalmente, que no es servidor público del Municipio de Santa Fe de Antioquia, ni su cónyuge o compañero(a) permanente, ni pariente dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

1.31. CERTIFICACIÓN DE ORIGEN DE LOS RECURSOS Y CONTROL AL LAVADO DE ACTIVOS

El proponente deberá declarar bajo la gravedad de juramento el origen lícito de los recursos con los cuales pretende pagar el precio del bien. El Municipio se reserva el derecho de consultar al proponente y a sus socios en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y demás listas restrictivas aplicables.

1.32. ANÁLISIS DE RIESGOS

La identificación, tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles del presente proceso se encuentra contenida en la matriz de riesgos del estudio previo, que hace parte integral del presente pliego de condiciones, e incluye, entre otros, los riesgos de incumplimiento del adjudicatario en el pago del saldo,

existencia de gravamenes no identificados, diferencias entre el área jurídica y catastral, restricciones normativas de uso del suelo, retrasos en la escrituración y baja concurrencia de oferentes, con sus respectivas medidas de mitigación.

1.33. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato de compraventa será ejercida por la Secretaría General y de Servicios Administrativos del Municipio de Santa Fe de Antioquia, o por el servidor público que para el efecto se designe en el respectivo acto administrativo, de conformidad con el artículo 83 y siguientes de la Ley 1474 de 2011. El supervisor verificará el cumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, en especial el pago oportuno del saldo del precio, la suscripción y registro de la escritura pública y la asunción de los gastos y tributos a su cargo.

CAPÍTULO II

2. ETAPAS DEL PROCESO

2.1. PUBLICACIÓN Y CONSULTA DEL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

El proyecto de pliego de condiciones se publicará en el SECOP II junto con los estudios y documentos previos, por el término señalado en el cronograma, de conformidad con los artículos 2.2.1.1.1.7.1 y 2.2.1.1.2.1.4 del Decreto 1082 de 2015. Las observaciones que se presenten dentro de dicho término serán resueltas por la Entidad mediante documento publicado en el SECOP II.

2.2. VISITA AL INMUEBLE OBJETO DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN (NO OBLIGATORIA)

Los interesados podrán realizar una visita voluntaria al inmueble en la fecha indicada en el cronograma, previa coordinación con la Secretaría General y de Servicios Administrativos. La inasistencia a dicha visita no será causal de rechazo ni eximirá al oferente de conocer las condiciones físicas, jurídicas y urbanísticas del bien, las cuales se entienden conocidas y aceptadas con la sola presentación de la oferta.

2.3. RESOLUCIÓN DE APERTURA Y PUBLICACIÓN DE PLIEGOS DEFINITIVOS

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.5 del Decreto 1082 de 2015, la apertura del proceso se realizará mediante acto administrativo de carácter general, en el cual se incluirá el cronograma definitivo, con indicación expresa de las fechas y lugares en que se llevará a cabo la audiencia de apertura de la oferta en sobre cerrado. El acto de apertura y el pliego de condiciones definitivo se publicarán en el SECOP II.

2.4. ACLARACIONES Y MODIFICACIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES – ADENDAS

Las observaciones al pliego de condiciones definitivo se resolverán dentro del término establecido en el cronograma. Como resultado de dichas observaciones, o de oficio, el Municipio podrá modificar el pliego de condiciones mediante adendas, publicadas en el SECOP II en días hábiles entre las 7:00 a.m. y las 7:00 p.m., a más tardar el día hábil anterior al vencimiento del plazo para presentar ofertas.

2.5. SITIO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas se presentarán Únicamente a través del SECOP II, dentro del plazo señalado en el cronograma, en DOS (2) SOBRES independientes:

- Sobre No. 1: documentos que acreditan los requisitos habilitantes (capacidad jurídica y consignación de la garantía de seriedad).
- Sobre No. 2: propuesta económica inicial, en el formato correspondiente, la cual solo será abierta una vez verificados los requisitos habilitantes de que trata el Sobre No. 1.

No se aceptarán propuestas enviadas por correo electrónico ni presentadas por fuera del término señalado para el cierre del proceso; las propuestas extemporáneas serán rechazadas.

2.5.1. PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA – CONTENIDO DEL SOBRE No. 2

La oferta que presente cada interesado deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos, sin perjuicio de los formatos que la Secretaría General y de Servicios Administrativos disponga como anexo del presente pliego de condiciones:

1. Carta de presentación de la propuesta, suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, o el apoderado debidamente facultado.

2. Identificación completa del proponente (nombre o razón social, documento de identidad o NIT, dirección, teléfono y correo electrónico para notificaciones).

3. Manifestación expresa de que el proponente conoce el estado físico, jurídico y urbanístico del inmueble, así como el pliego de condiciones y sus anexos, y que los acepta sin reservas.

4. Propuesta económica en la cual se indique, en números y en letras, el valor total ofrecido por el área de 1.059,66 m², el cual en ningún caso podrá ser inferior al precio mínimo de venta de $260.148.649.

5. Soporte de la consignación previa del veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, a título de garantía de seriedad de la oferta, de que trata el numeral 1.25 del presente pliego.

6. Los documentos que acreditan los requisitos habilitantes señalados en el numeral 3.6 del presente pliego de condiciones.

La propuesta económica deberá presentarse en el formato que para el efecto disponga el Municipio, en el Sobre No. 2, en pesos colombianos y en cifras enteras, sin enmendaduras ni tachaduras que generen duda sobre su contenido; en caso de discrepancia entre el valor en números y en letras, prevalecerá el valor expresado en letras. La propuesta económica que no alcance el precio mínimo de venta no será tenida en cuenta para continuar en el proceso.

2.6. CIERRE DEL PROCESO Y APERTURA DEL SOBRE No. 1

Vencido el plazo para presentar ofertas, el Municipio abrirá el Sobre No. 1 de cada propuesta recibida, y procederá a la verificación de los requisitos habilitantes en él contenidos.

2.7. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES Y REGLAS DE SUBSANABILIDAD

De conformidad con el numeral 3° del artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015, el Comité Evaluador designado por el Municipio verificará el cumplimiento de los requisitos habilitantes señalados en el numeral 3.6 del presente pliego de condiciones, la capacidad jurídica de los proponentes y la debida consignación de la garantía de seriedad. De conformidad con el parágrafo 1° del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, la ausencia de requisitos habilitantes que no afecten la asignación de puntaje podrá subsanarse hasta el momento que se indique en el informe de verificación, so pena de rechazo de la propuesta. En ningún caso será subsanable la falta de consignación de la garantía de seriedad de la oferta dentro del plazo de cierre del proceso, ni la falta de capacidad jurídica para presentar la oferta.

2.8. PUBLICACIÓN DEL INFORME DE VERIFICACIÓN Y DE PROPONENTES HABILITADOS

El Municipio publicará en el SECOP II el informe de verificación de requisitos habilitantes, por el término señalado en el cronograma, para que los interesados formulen las observaciones que estimen pertinentes. Resueltas las observaciones, se publicará el listado definitivo de proponentes habilitados para participar en la audiencia de apertura del Sobre No. 2.

2.9. AUDIENCIA DE APERTURA DE LA OFERTA EN SOBRE CERRADO – METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO

El artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015 (antes artículo 98 del Decreto 1510 de 2013, hoy compilado en el decreto único reglamentario del sector) establece el siguiente procedimiento, que constituye la hoja de ruta obligatoria del presente proceso de selección:

1. La Entidad Estatal debe publicar la convocatoria, los estudios previos y el proyecto de pliego de condiciones, en los cuales debe incluir la identificación del bien sometido al proceso de enajenación.

2. Recibidas y respondidas las observaciones al proyecto de pliego de condiciones, la Entidad Estatal debe expedir el acto administrativo de apertura y publicarlo en el SECOP junto con el pliego de condiciones definitivo.

3. Una vez recibidas las ofertas, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes de los oferentes y publicar el informe correspondiente en el SECOP.

4. La Entidad Estatal debe convocar la audiencia en el lugar, día y hora señalados en el pliego de condiciones.

5. En la audiencia, la Entidad Estatal debe abrir las ofertas económicas de los oferentes habilitados e informar cuál es la mejor oferta para la Entidad Estatal.

6. La Entidad Estatal concede a los oferentes la oportunidad de mejorar la oferta por una sola vez.

7. Surtido este paso, la Entidad Estatal debe adjudicar el bien al oferente que haya ofrecido el mejor precio para la Entidad Estatal.

Las reglas específicas de desarrollo de cada una de estas siete (7) etapas para el presente proceso se detallan en los numerales 2.9.1 a 2.9.6 siguientes, sin que en ningún caso se admitan ofertas iniciales o mejoras por debajo del precio mínimo de venta de $260.148.649.

2.9.1. Apertura y revisión de la propuesta económica

En la fecha y hora señaladas en el cronograma, en audiencia pública, el Municipio abrirá el Sobre No. 2 de cada proponente habilitado, dejará constancia en acta del valor de cada oferta económica presentada y anunciará cuál de ellas constituye la mejor oferta para el Municipio, esto es, la de mayor valor, siempre que sea igual o superior al precio mínimo de venta. Las ofertas que no alcancen dicho valor no serán tenidas en cuenta para continuar en el proceso.

2.9.2. Condiciones para la presentación de la mejora de oferta

Anunciada la mejor oferta inicial, el Municipio concederá a todos los proponentes habilitados la oportunidad de mejorar su oferta económica por una única vez, dentro de la misma audiencia y en el término que se señale en el acto de apertura, el cual no será inferior a treinta (30) minutos. La mejora de oferta deberá presentarse por escrito, en sobre cerrado o a través del medio que disponga el SECOP II para el efecto, y únicamente será válida si iguala o supera el valor de la mejor oferta inicial anunciada. El proponente que no presente mejora dentro del término concedido mantendrá como definitiva su oferta inicial.

2.9.3. Desarrollo de la audiencia

Vencido el término para la presentación de mejoras, el Municipio abrirá en el mismo acto los sobres con las mejoras recibidas, dejará constancia en el acta del valor definitivo de cada oferta y anunciará el nombre del proponente que presentó el mayor valor, quien será declarado ganador del proceso para efectos de la posterior adjudicación.

2.9.4. Único proponente habilitado

Si solo se presenta o resulta habilitada una propuesta, el Municipio adjudicará el contrato al proponente habilitado, siempre que su oferta cumpla el precio mínimo de venta y los demás requisitos del pliego de condiciones, sin que haya lugar a la oportunidad de mejora de que trata el numeral 2.9.2, por no existir otro proponente frente a quien mejorar la oferta.

2.9.5. Criterios de desempate

Si, surtida la oportunidad de mejora, dos o más proponentes presentan ofertas definitivas de igual valor, se adjudicará al proponente que haya presentado la mayor oferta inicial en el Sobre No. 2. De persistir el empate, se realizará un sorteo por balotas en acto público, introduciendo en una urna una balota por cada proponente empatado; el nombre que resulte extraído será el adjudicatario.

2.9.6. Responsabilidad de los participantes

La audiencia se desarrollará a través del SECOP II o, si las circunstancias técnicas lo requieren, de manera presencial en las instalaciones del Municipio, de lo cual se informará oportunamente a los proponentes habilitados. Es responsabilidad de cada oferente asistir o conectarse oportunamente a la audiencia y prever eventuales fallas de conexión, sin que ello sea excusa para desconocer el resultado de la misma. En caso de falla general o particular de la plataforma SECOP II, se aplicará el protocolo de indisponibilidad de Colombia Compra Eficiente.

2.10. ADJUDICACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Concluida la audiencia, el Municipio adjudicará el proceso mediante acto administrativo motivado, al proponente que haya ofrecido el mayor valor por el bien, el cual se publicará en el SECOP II en la fecha señalada en el cronograma. El acto de adjudicación es irrevocable y obliga tanto al Municipio como al adjudicatario, salvo que dentro del plazo comprendido entre la adjudicación y la suscripción de la escritura sobrevenga una inhabilidad o incompatibilidad, o se compruebe que el acto se obtuvo por medios ilegales, evento en el cual podrá revocarse y adjudicarse al proponente ubicado en el segundo lugar, siempre que su oferta sea igualmente favorable para el Municipio.

2.11. DECLARATORIA DE DESIERTA

Habrá lugar a declarar desierto el proceso en los siguientes casos: (i) cuando no se presente ninguna oferta; (ii) cuando ninguna oferta resulte habilitada o se ajuste al pliego de condiciones; o (iii) cuando existan motivos o causas que impidan la escogencia objetiva. La declaratoria se hará mediante acto administrativo motivado, en el que se señalarán en forma expresa y detallada las razones que condujeron a dicha decisión.

CAPÍTULO III

3. REQUISITOS HABILITANTES Y ACREDITACIÓN DE LOS MISMOS

3.1. CAPACIDAD JURÍDICA – CALIDADES DEL PROPONENTE

Podrán participar en el presente proceso las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, consorcios, uniones temporales o promesas de sociedad futura, que tengan capacidad legal para obligarse y para adquirir bienes inmuebles en Colombia, que no se encuentren incursas en las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y en la ley, y que no estén reportadas en el Boletin de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República (artículo 60 de la Ley 610 de 2000).

Los proponentes plurales indicarán si su participación es a título de consorcio o de unión temporal; en este último caso, señalarán los términos y el porcentaje de participación de cada integrante, de conformidad con el parágrafo 1° del artículo 7° de la Ley 80 de 1993. Deberán, además, designar la persona que los representará para todos los efectos del proceso.

3.2. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA – CARTA DE PRESENTACIÓN

La carta de presentación de la propuesta deberá estar firmada por la persona natural, por el representante legal de la persona jurídica, o por el apoderado debidamente facultado, indicando nombre, cargo y documento de identidad. Con su firma se presume la aceptación y conocimiento de todos los documentos que integran el pliego de condiciones. En caso de consorcio o unión temporal, deberá estar suscrita por todos los integrantes o por el representante designado en el documento de conformación.

3.3. EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Las personas jurídicas nacionales deberán acreditar su existencia y representación legal mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores al cierre del proceso, en el que conste que su duración no es inferior a la del contrato y un (1) año más, y que su objeto social le permite adquirir bienes inmuebles. Las personas naturales acreditarán su identidad mediante copia del documento correspondiente. Las personas jurídicas o naturales extranjeras acreditarán su existencia mediante los documentos equivalentes expedidos en el país de origen, legalizados conforme al numeral 1.20 del presente pliego, y deberán contar con un apoderado o representante domiciliado en Colombia, debidamente facultado, para la presentación de la propuesta, la suscripción del contrato y su ejecución.

3.4. PODER

Cuando el proponente actúe a través de apoderado, este deberá acreditar tal calidad mediante poder otorgado en debida forma, en el cual se le faculte expresamente para presentar la propuesta, participar en la audiencia de apertura del sobre cerrado y en la oportunidad de mejora de oferta, y suscribir el contrato.

3.5. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Cuando la oferta sea presentada por un consorcio o unión temporal, deberá aportarse el documento de conformación suscrito por todos sus integrantes, en el que conste: (i) el nombre e identificación de los integrantes; (ii) si su participación es a título de consorcio o de unión temporal y, en este último caso, el porcentaje de participación de cada uno; (iii) la designación de un representante único; y (iv) la duración del

consorcio o unión temporal, la cual no podrá ser inferior al plazo de ejecución del contrato y un (1) año más. Cada uno de los integrantes deberá acreditar individualmente los demás requisitos habilitantes exigidos en el presente capítulo.

3.6. DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LOS REQUISITOS HABILITANTES DE LA OFERTA (NUMERAL 3°, ARTÍCULO 2.2.1.2.2.2.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad con el numeral 3° del artículo 2.2.1.2.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015, una vez recibidas las ofertas el Municipio verificará el cumplimiento de los requisitos habilitantes de los oferentes. Para el efecto, cada proponente deberá incluir en el Sobre No. 1 de su oferta, según corresponda a su naturaleza, los siguientes documentos:

1. Si es persona jurídica, Certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición inferior a sesenta (60) días anteriores a la presentación de la oferta.
2. Autorización para contratar de la Junta, Asamblea de socios o del órgano competente (cuando aplique conforme a los estatutos sociales).
3. Documento de identidad del representante legal o de la persona natural oferente.
4. Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT), actualizado.
5. Certificado de Antecedentes Disciplinarios (de la persona natural, o de la empresa y de su representante legal si es persona jurídica), expedido por la Procuraduría General de la Nación.
6. Certificado de Antecedentes Fiscales (de la persona natural, o de la empresa y de su representante legal si es persona jurídica), expedido por la Contraloría General de la República.
7. Certificado de Antecedentes Judiciales (de la persona natural, o del representante legal en caso de persona jurídica), expedido por la Policía Nacional.
8. Certificado de Medidas Correctivas (de la persona natural, o del representante legal en caso de persona jurídica), expedido conforme al artículo 183 de la Ley 1801 de 2016.
9. Certificado REDAM – Registro de Deudores Alimentarios Morosos (de la persona natural, o del representante legal en caso de persona jurídica).
10. Compromiso Anticorrupción, suscrito por el proponente o su representante legal.
11. Pago de seguridad social y aportes legales: certificación de estar a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la suscripción del contrato frente al sistema de seguridad social y parafiscales (en caso de persona jurídica con personal a cargo), o certificado de afiliación al sistema de seguridad social o última planilla pagada (en caso de persona natural).
12. Certificación de no tener inhabilidades ni incompatibilidades para contratar, suscrita por el proponente o su representante legal.
13. Declaración de multas y sanciones, en la que el proponente manifieste si ha sido o no objeto de multas, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual dentro de los últimos cinco (5) años.

Adicionalmente, y como requisito propio de la naturaleza del presente proceso, cada proponente deberá anexar el soporte de la consignación de la garantía de seriedad de la oferta (numeral 1.25) y, cuando corresponda, el documento de conformación del consorcio o unión temporal (numeral 3.5) y la certificación de origen de los

recursos (numeral 1.31). En caso de consorcio o unión temporal, cada integrante deberá aportar individualmente los documentos señalados en los numerales 1 a 13 anteriores.

3.7. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA Y DEMÁS REQUISITOS HABILITANTES COMPLEMENTARIOS

La garantía de seriedad de la oferta (consignación previa del 20% del precio mínimo de venta) se rige por lo dispuesto en el numeral 1.25 del presente pliego de condiciones, el cual se entiende incorporado a este Capítulo III como requisito habilitante adicional a los señalados en el numeral 3.6 anterior.

3.8. RECIPROCIDAD

En el evento de existir reciprocidad con el país de domicilio de un oferente extranjero, este deberá anexar a su propuesta copia del acuerdo, convenio o tratado celebrado entre Colombia y dicho país, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 80 de 1993, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 1.24 del presente pliego respecto de la no aplicación de Acuerdos Comerciales al presente proceso.

3.9. REGLAS DE SUBSANABILIDAD

De conformidad con el parágrafo 1° del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, la ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, que no constituyan los factores de escogencia establecidos por el Municipio, no serán causal de rechazo y podrán subsanarse hasta el término que se indique en el informe de verificación de requisitos habilitantes. En todo caso, el veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta que se entiende como garantía de seriedad de la oferta NO será objeto de subsanación y deberá estar consignado antes de la fecha y hora de cierre del proceso; únicamente será subsanable la omisión de anexar el soporte de una consignación efectivamente realizada dentro del término previsto.

CAPÍTULO IV

4. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA

Una oferta será admisible cuando haya sido presentada oportunamente, en el lugar y dentro del plazo establecido, y se encuentre ajustada al presente pliego de condiciones. Será rechazada la propuesta cuando se presente alguno de los siguientes eventos:

a) Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la ley, o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.

b) Cuando la propuesta se someta al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento para el Municipio.

c) Cuando el proponente, siendo persona jurídica, se encuentre incurso en causal de disolución o liquidación.

d) Cuando se compruebe que la información suministrada es contradictoria, no corresponde a la verdad o está incompleta de manera que impida la evaluación de las propuestas en igualdad de condiciones.

e) Cuando el proponente, habiendo sido requerido para aportar documentos o aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado, o los aportados no se ajusten a lo exigido en el pliego de condiciones.

f) Cuando el mismo proponente presente varias ofertas, por sí o por interpuesta persona, individual o pluralmente.

g) Cuando quien suscriba la propuesta no esté debidamente facultado para ello.

h) Cuando el representante legal de una persona jurídica ostente igual condición en otro proponente que participe en el mismo proceso.

i) Cuando se omita incluir información o documentos que, conforme al pliego de condiciones, sean necesarios para la comparación objetiva de las propuestas.

j) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones jurídicas o financieras exigidas en el presente pliego de condiciones.

k) Cuando el valor de la oferta económica inicial, o de la mejora presentada, sea inferior al precio mínimo de venta de $260.148.649, o inferior al valor de la mejor oferta inicial anunciada en la audiencia, según corresponda.

l) Cuando el proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República (artículo 60 de la Ley 610 de 2000).

m) Cuando la propuesta económica presente enmiendas, tachaduras o no esté debidamente firmada por el proponente o su representante legal.

n) Cuando la oferta económica, o su mejora, no se presente dentro del término establecido para ello en la respectiva audiencia.

o) Cuando el proponente, su representante legal o sus socios se encuentren incluidos en listas o bases de datos que reporten personas naturales o jurídicas vinculadas a actividades ilícitas, lavado de activos o financiación del terrorismo.

p) Cuando el proponente no acredite la consignación de la garantía de seriedad de la oferta con anterioridad a la fecha y hora de cierre del proceso.

q) Cuando se presenten propuestas parciales o alternativas, o que no cubran la totalidad del bien objeto de enajenación.

CAPÍTULO V

5. FACTORES DE SELECCIÓN

5.1. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

El Municipio, a través del Comité Evaluador, verificará la capacidad jurídica y el cumplimiento de los demás requisitos habilitantes establecidos en el Capítulo III, con el fin de determinar cuáles propuestas son admisibles para continuar en el proceso. Respecto de las propuestas que resulten HABILITADAS, se procederá a realizar la audiencia de apertura del Sobre No. 2, conforme al procedimiento previsto en el numeral 2.9 del presente pliego.

5.2. ÚNICO CRITERIO DE EVALUACIÓN – MAYOR PRECIO OFERTADO

De conformidad con el numeral 7° del artículo 2.2.1.2.1.2.1 del Decreto 1082 de 2015 y con el procedimiento de enajenación directa por oferta en sobre cerrado (artículo 2.2.1.2.2.2.1 del mismo decreto), el ofrecimiento más favorable para el Municipio corresponderá a aquel que oferte el MAYOR PRECIO a pagar por el bien, entre los proponentes que hayan acreditado los requisitos habilitantes. En consecuencia, el único criterio de evaluación de las propuestas es el precio, sin que se evalúen puntajes técnicos ni de calidad adicionales.

Para determinar el mayor precio, se convocará a la audiencia de apertura de las ofertas económicas contenidas en el Sobre No. 2, con la oportunidad de mejora prevista en el numeral 2.9.2, de acuerdo con los parámetros establecidos en la ley y en el presente pliego de condiciones.

CAPÍTULO VI

6. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

6.1. OBJETO DEL CONTRATO

El contratista (comprador) se obliga para con el Municipio de Santa Fe de Antioquia a suscribir el contrato de compraventa (escritura pública) que da lugar al proceso de Selección Abreviada por Enajenación de Bienes del Estado, a través de Oferta en Sobre Cerrado No. OSC-001-2026, cuyo objeto es:

"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO DE UN ÁREA DE 1.059,66 M² DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 024-19936, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA, UBICADO EN EL BARRIO LLANO DE BOLÍVAR"

ciñéndose a lo previsto en el presente pliego de condiciones, en la oferta presentada, en el contrato que se suscriba y en los demás documentos que se generen durante la etapa precontractual, la ejecución y la liquidación del negocio jurídico.

6.2. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de hasta cincuenta (50) días calendario contados a partir de la adjudicación, término dentro del cual el adjudicatario deberá pagar el saldo del precio, suscribir la escritura pública y adelantar las gestiones necesarias para su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin perjuicio de los plazos específicos señalados en el numeral 1.6 del presente pliego.

6.3. MODALIDAD Y FORMA DE PAGO

El precio se pagará a precio fijo, no reajustable. El proponente declara haberse cerciorado del alcance del presente pliego de condiciones y que su oferta contempló todos los costos necesarios para el pago total del bien.

El pago se realizará en dos momentos: (i) el veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, mediante la consignación previa a la presentación de la oferta, a título de garantía de seriedad, la cual se imputará al precio total si el proponente resulta adjudicatario; y (ii) el saldo del precio definitivamente ofertado (precio total menos el 20% ya consignado), dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de la Resolución de Adjudicación.

Si el adjudicatario requiere pagar el precio con un crédito o un leasing, deberá haber acreditado dicha circunstancia desde la presentación de la oferta, mediante carta de la entidad financiera en la que conste la preaprobación del crédito, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015, indicando además si requiere la firma de una promesa de compraventa como requisito para el desembolso del crédito o el retiro de cesantías. En ningún caso se otorgará la escritura pública antes de la acreditación del pago total del precio, salvo que ello sea estrictamente necesario para obtener el desembolso del medio de pago utilizado, de conformidad con el parágrafo del citado artículo.

En caso de presentarse circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor no imputables a las partes, estas podrán modificar de común acuerdo la fecha de otorgamiento de la escritura pública, mediante documento suscrito por ambas.

6.4. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA COMO Único MECANISMO DE COBERTURA

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, la consignación previa del 20% del precio mínimo de venta constituye la única garantía exigida dentro del presente proceso, tanto para la seriedad de la oferta como para el eventual incumplimiento del adjudicatario. En consecuencia, no se exigirán pólizas de cumplimiento, calidad, o de responsabilidad civil extracontractual adicionales, salvo las que el adjudicatario deba constituir por su cuenta y en su propio interés con ocasión de obras o intervenciones que adelante sobre el bien una vez perfeccionada la venta.

6.5. INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO

Si el adjudicatario incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de su oferta –en especial el pago oportuno del saldo del precio o la suscripción de los documentos sujetos a registro–, perderá de pleno derecho, a título de sanción, la suma consignada como garantía de seriedad, sin perjuicio de que el Municipio reclame los perjuicios adicionales que dicho incumplimiento le hubiere causado. En tal evento, el Municipio quedará en libertad de adjudicar el bien al proponente ubicado en el segundo lugar, si su oferta resulta igualmente favorable, o de iniciar un nuevo proceso de enajenación.

6.6. ESCRITURACIÓN

La escrituración del área objeto de venta se efectuará como cuerpo cierto, conforme a los linderos determinados en el levantamiento topográfico anexo, y contra la acreditación del pago total del precio ofertado. La escritura pública deberá otorgarse en la notaría de reparto correspondiente dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en que el adjudicatario acredite dicho pago, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015. El adjudicatario se obliga a registrar la escritura pública dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la notaría le haga entrega de las copias con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y a la autoridad catastral competente.

6.7. ENTREGA FÍSICA DEL INMUEBLE

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.3.5 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio entregará materialmente el área enajenada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de registro de la escritura pública, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste dicha inscripción. Las obligaciones que se generen sobre el inmueble con posterioridad al registro estarán a cargo del comprador.

6.8. GASTOS DE LEGALIZACIÓN, IMPUESTOS Y DEDUCCIONES

Los gastos notariales, los derechos de registro y demás emolumentos que se causen con ocasión del otorgamiento y registro de la escritura pública estarán a cargo del comprador, sin perjuicio de la exención parcial prevista para las entidades estatales. En efecto, el artículo 17, literal E, inciso segundo, del Decreto 2280 de 2008 dispone que cuando concurren entidades estatales y particulares, estos últimos pagarán los derechos de registro sobre el 50% de la tarifa normal vigente; y el artículo 3° del Decreto 650 de 1996 establece que no genera el impuesto de registro el 50% del valor incorporado en el documento que corresponda a la proporción de las entidades públicas, cuando concurran entidades públicas y particulares. En consecuencia, por concurrir el Municipio (entidad estatal exenta) con el adjudicatario (particular), los derechos y el impuesto de registro se liquidarán sobre el 50% de la tarifa y de la base gravable ordinarias, en la proporción que corresponde al particular.

El adjudicatario asumirá además los demás impuestos, tasas y contribuciones que se generen sobre el inmueble a partir de la fecha de registro de la escritura pública, así como los gastos administrativos derivados de su tenencia (servicios públicos, cerramientos, vigilancia, entre otros) a partir de la entrega material.

6.9. INDEMNIDAD

El comprador mantendrá indemne al Municipio de Santa Fe de Antioquia frente a cualquier reclamación de terceros que tenga como causa sus actuaciones u omisiones en desarrollo del presente proceso o del contrato de compraventa.

6.10. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato será ejercida por la Secretaría General y de Servicios Administrativos, o por el servidor público que se designe para el efecto, en los términos del numeral 1.33 del presente pliego de condiciones y de los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

6.11. RECLAMOS

Cualquier reclamo que el comprador considere pertinente formular al Municipio con ocasión del contrato deberá presentarse por escrito, debidamente documentado, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al hecho que le dio origen, sin que ello suspenda el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

6.12. CESIONES

El comprador no podrá ceder los derechos y obligaciones derivados de su oferta ni del contrato, sin el consentimiento previo y escrito del Municipio, el cual podrá negarlo discrecionalmente.

6.13. MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES

Son aplicables al contrato las disposiciones sobre cláusulas excepcionales contenidas en la Ley 80 de 1993, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza del contrato de compraventa.

6.14. COMPROMISO FRENTE A DIFERENCIAS

En caso de diferencias, las partes agotarán previamente los mecanismos de solución directa dentro del mes siguiente a su ocurrencia; surtido este término, acudirán al mecanismo de la conciliación y, de persistir la controversia, al juez natural.

6.15. CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD

El comprador guardará confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso con ocasión del proceso y será responsable por la veracidad, integridad y corrección de la información que suministre al Municipio y frente a terceros.

CAPÍTULO VII

7. ASPECTOS DERIVADOS DEL OBJETO CONTRACTUAL

7.1. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR (ADJUDICATARIO)

1. Consignar, previo al cierre del proceso y como requisito habilitante para presentar oferta, el 20% del precio mínimo de venta a título de garantía de seriedad de la oferta.

2. Cancelar el saldo del precio ofertado (precio total menos el 20% ya consignado) dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de la Resolución de Adjudicación.

3. Concurrir a la notaría de reparto que le sea asignada y suscribir la escritura pública de compraventa dentro del término previsto en el numeral 6.6 del presente pliego.

4. Asumir la totalidad de los gastos notariales y de registro que se causen con la escritura pública, en la proporción que le corresponde conforme al numeral 6.8.

5. Registrar la escritura pública dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de las copias por la notaría, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la autoridad catastral competente.

6. Recibir el bien en el estado físico, jurídico y urbanístico en que se encuentra a la fecha de la oferta, sin que el Municipio deba efectuar saneamiento distinto al de la evicción conforme a la ley.

7. Adelantar, por su cuenta y riesgo, ante la autoridad competente, la subdivisión o segregación catastral y registral del área adquirida, si a ello hubiere lugar.

8. Asumir las obligaciones tributarias, impuestos, tasas y contribuciones que se generen sobre el inmueble a partir de la fecha de registro de la escritura pública.

9. Informar al Municipio el origen de los recursos con los cuales pagará el precio ofertado.

10. Tener pleno conocimiento del bien inmueble objeto de venta de manera previa a la presentación de la oferta y a la suscripción del contrato de compraventa.

11. Las demás inherentes a la naturaleza del negocio jurídico de compraventa y las que se deriven de la Constitución y la ley.

7.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

1. Adelantar el proceso de selección conforme al Decreto 1082 de 2015 y publicar en el SECOP II los documentos del proceso, incluyendo los estudios previos, el avalúo comercial y los planos que delimitan el área a enajenar.

2. Expedir el acto administrativo de apertura, resolver las observaciones al proyecto de pliegos y expedir el pliego de condiciones definitivo.

3. Verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes de los oferentes y publicar el informe correspondiente, junto con la lista de habilitados.

4. Convocar y dirigir la audiencia de apertura del Sobre No. 2 en el lugar, día y hora señalados en el pliego de condiciones, e informar la mejor oferta inicial a los presentes.

5. Conceder a los oferentes habilitados la oportunidad de mejorar su oferta por una sola vez, conforme al numeral 2.9.2 del presente pliego.

6. Expedir la Resolución de Adjudicación al oferente que haya ofrecido el mayor valor por el bien.

7. Verificar el pago oportuno del saldo del precio por parte del adjudicatario, e imputar la garantía de seriedad consignada como parte del pago.

8. Remitir el expediente a la notaría de reparto correspondiente e informar al adjudicatario, por correo electrónico, la notaría asignada.

9. Entregar materialmente el inmueble al comprador dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de registro de la escritura pública, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la venta.

10. Devolver, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la audiencia de adjudicación, el valor consignado en garantía de seriedad a los oferentes no adjudicatarios.

11. Las demás inherentes a la naturaleza del proceso y las que se deriven de la Constitución y la ley.

CAPÍTULO VIII

8. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

Los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia regulan el acceso de bienes, servicios, obras y proponentes de otros Estados a los procesos de adquisición de las Entidades Estatales colombianas (compras públicas), disposiciones concebidas para procesos en los que la Entidad actúa como compradora de bienes, obras o servicios. En el presente proceso, el Municipio de Santa Fe de Antioquia actúa como VENDEDOR de un bien inmueble de su propiedad, en un negocio jurídico de compraventa que no constituye una adquisición pública de bienes, obras o servicios.

En consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.1.2 del Decreto 1082 de 2015, se deja constancia de que el presente proceso de contratación NO se encuentra cobijado por ningún Acuerdo Comercial vigente suscrito por Colombia, por lo que no procede la aplicación de trato nacional a proponentes u ofertas de origen extranjero por este concepto.

ANEXOS

DOCUMENTOS ANEXOS AL PRESENTE PLIEGO DE CONDICIONES

- Estudio previo del proceso OSC-001-2026.
- Acuerdo Municipal No. 005 del 28 de junio de 2026 (autorización del Concejo Municipal).
- Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria 024-19936.
- Escritura Pública No. 691 del 30 de diciembre de 2008, Notaría Única de Antioquia.
- Avalúo Comercial AV-0048-2026 (KyR Avalúos y Asesorías Inmobiliarias).
- Concepto de Uso del Suelo del 26 de marzo de 2026 (Departamento Administrativo de Planeación).
- Certificado Catastral / Ficha Predial No. 1809615 del 10 de abril de 2026 (Gobernación de Antioquia).
- Levantamiento topográfico del área a segregar (Lote 1 y Lote 2).
- Certificación bancaria de la cuenta destinada a recibir las consignaciones de garantía de seriedad.
- Matriz de identificación y tipificación de riesgos previsibles.
- Formatos: carta de presentación de la oferta, propuesta económica, compromiso anticorrupción, declaración de multas y sanciones, certificación de origen de recursos y documento de conformación de consorcio o unión temporal.

Dado en Santa Fe de Antioquia, a los once (11) días del mes de septiembre de 2026.

NOREIDA PUERTA ALCÁRAZ
Secretaria General y Servicios Administrativos
Municipio de Santa Fe de Antioquia

	NOMBRE Y CARGO	FIRMA	FECHA
Elaboró	Daniel Felipe Robledo Franco Asesor		11-09-2026

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.