

CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES RECIBIDOS EN DACIÓN EN PAGO

MODALIDAD ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. OBJETO

El FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO ha dispuesto la enajenación de los bienes descritos en el presente documento, con el fin de convocar a todas las personas naturales o jurídicas, interesadas en adquirir dichos bienes, con capacidad legal para contratar, a presentar su oferta de compra, dentro de los plazos y condiciones señalados en la presente invitación.

2. INFORMACIÓN Y CORRESPONDENCIA

Toda la información relacionada con el presente proceso de enajenación se publicará a través de la página web www.finagro.com.co

3. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y PRECIO BASE DE VENTA

3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES:

DEPARTAMENTO	VALLE- CALI
DIRECCIÓN	Calle 1 oeste, Urb. Altos del Cerro de Normandía, acceso por la avenida 4 oeste
MATRÍCULA CATASTRAL	760010100020500010276000000276
MATRICULA INMOBILIARIA	370-438811
ÁREA TERRENO	580 M2
USO	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS GENERALES	Lote de terreno esquinero.
PRECIO MÍNIMO DE VENTA	\$70.000.000
OBSERVACIONES	Los predios se venden como cuerpo cierto, por lo tanto, no se aceptan reclamaciones por la cabida superficiaria.

Nota. Podrán consultarse en FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO en la Cra. 13 No. 28-17 piso 5, Gerencia Administrativa los documentos tales como certificado de tradición, escrituras, avalúos de los bienes inmuebles, pago de impuestos y demás aspectos relacionados en el proceso de enajenación.

4. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE y MODALIDAD DE LA SELECCIÓN

El Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario-FINAGRO según lo establecido en el art. 7 de la Ley 16 de 1990, es una Sociedad de economía mixta del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Agricultura, con patrimonio propio, autonomía administrativa y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas de derecho privado previstas en la legislación mercantil, financiera y civil.

Respecto del régimen de inhabilidades e incompatibilidades, conforme a lo establecido en los artículos 13 y 15 de la Ley 1150 de 2007, a todos los procesos de contratación que adelante FINAGRO, se les aplicará lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011 y todas las normas que en el futuro las modifiquen o adicione. También les aplicará las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en el Código de Ética y Conducta (SAR-COD-001), en el numeral IX. PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES Y PRÁCTICAS PROHIBIDAS. En consecuencia, quien esté incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las normas anteriormente referidas, y en las demás que las adicione, derogue o modifiquen, no podrá participar en los procesos de selección ni celebrar contratos con FINAGRO.

Así mismo, serán aplicables todas las regulaciones Constitucionales, Legales, e internas de la Entidad sobre conflicto de intereses. Por último, es aplicable el contenido de Ley Estatutaria 1581 de 2012, la cual tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos.

5. CRONOGRAMA DEL PROCESO

La audiencia de subasta pública presencial, se llevará a cabo en el lugar, día y hora establecidos así:

ACTIVIDAD	DESDE	HASTA	LUGAR
Publicación de las condiciones de participación para hacer parte en la Subasta Pública de BRDP.	5 de Mayo de 2014	23 de Mayo 2014	Pág. Web www.finagro.com.co
Observaciones y Consultas sobre al presente documento	5 de Mayo de 2014	16 de Mayo de 2014	jrestrepo@finagro.com.co
Fecha de cierre para de presentación de documentación.	26 de mayo de 2014 hasta las 3:00 p.m.		FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO ubicado en la Cra. 13 N°. 28-17 piso 5 en la Oficina de la Gerencia Administrativa de la Ciudad de Bogotá.
Verificación de documentos y habilitación de proponentes.	3 de Junio de 2014 hasta las 5:00 p.m.		FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO ubicado en la Cra. 13 N°. 28-17 piso 5 en la Oficina de la Gerencia Administrativa de la Ciudad de Bogotá.
Fecha de celebración de la audiencia de subasta pública presencial para la venta de los bienes objeto de esta invitación.	Fecha: 4 de junio de 2014 Hora de Inicio: 7:30 a.m.		FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO ubicado en la Cra. 13 N°. 28-17 piso 5 en la Oficina de la Gerencia Administrativa de la Ciudad de Bogotá.

6. PLAZO MÁXIMO PARA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Los interesados deberán presentar en sobre sellado la documentación señalada en el acápite denominado “DOCUMENTOS Y REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA” en la oficina de la Gerencia Administrativa del FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO, ubicada en la Cra. 13 No. 28-17 Piso 5 de la Ciudad de Bogotá.

7. NO PODRÁN OFERTAR

- Las Personas Jurídicas que tengan como socios a funcionarios del FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO, su cónyuge o compañero (a) permanente, ni las personas que se encuentren vinculados a éstos por parentesco hasta el segundo grado de afinidad, cuarto de consanguinidad y primero civil.
- Quienes se encuentren incurso en una causal de inhabilidad o incompatibilidad de las establecidas en la Constitución y la Ley.
- Quienes se encuentren incurso en conflicto de interés para celebrar el contrato que resulte de la presente invitación.
- Quienes no hayan sido habilitados, conforme a los documentos requeridos en el acápite denominado “documentos y requisitos para participar en la audiencia de subasta pública”, y no se encuentren incurso en ninguna de las causales contempladas en el numeral 9. del presente documento de condiciones de participación.

8. EXHIBICIÓN O MUESTRA DE LOS BIENES

En caso de que los interesados quieran realizar una visita a alguno de los bienes objeto de esta invitación pública deberá solicitarla con una antelación no inferior a 2 días calendario a la fecha de cierre, en correo electrónico jrestrepo@finagro.com.co

9. CAUSALES DE RECHAZO DE OFERTA

Se consideran como causales de rechazo:

- 9.1.** Cuando el proponente solicitante se encuentre dentro de las causales de inhabilidad estipuladas en la constitución y en la ley, o incurso en un conflicto de intereses.
- 9.2.** Cuando no cumpla con alguno de los documentos que debe aportar para presentar la propuesta, o no identifique claramente el bien sobre el que oferta.
- 9.3.** Cuando la oferta presentada no se encuentre habilitada.
- 9.4.** Aquellas ofertas cuyo valor sea inferior al precio base de los bienes fijados por la entidad.
- 9.5.** Aquellas ofertas presentadas que no cumplan con la consignación previa del veinte por ciento (20%) del precio base de los bienes seleccionados, conforme a las reglas establecidas en el acápite de la consignación previa.

10. CONSIGNACIÓN PREVIA

Para poder participar en subasta pública, el oferente deberá consignar el VEINTE POR CIENTO (20%) del precio base de el o los bienes seleccionados objeto de venta a favor del FONDO PARA

EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO, y conforme a las reglas establecidas para el precio base, hasta el día y la hora hábil, que le permita allegar recibo de consignación conforme a lo establecido por el FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO como fecha de cierre.

- Dicha suma se tendrá como arras confirmatorias penales, imputables al precio y en caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas con la presentación de la oferta y la celebración del contrato, se imputaran a dicho concepto.
- Cuando la consignación sea en cheque la persona interesada en participar en la subasta pública presencial deberá hacer la consignación en la cuenta abajo señalada por lo menos con tres (3) días hábiles de anterioridad a la fecha de la celebración de la audiencia; sólo si la entidad llegare a verificar antes de dar inicio a la audiencia de subasta pública, que el valor de la consignación salió de canje y el dinero se encuentra disponible en la cuenta dispuesta por el FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO, se permitirá la participación del oferente en la subasta pública presencial.
- Para efectos de determinar el VEINTE POR CIENTO (20%) del precio base del bien o bienes, se toma como base el valor del avalúo base de venta de los bien o de los bienes por el que hará postura para la subasta pública presencial.
- Al oferente cuya oferta no fuere seleccionada se le devolverá el valor consignado, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras, por parte de la ENTIDAD.

10.1. Procedimiento para realizar la consignación

- Se deberá consignar en la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 031-06936268 a nombre del FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO.

11. ACLARACIONES

Para el caso de los bienes objeto de la venta y si a ello hubiere lugar, se descontará del valor de la venta a favor del comprador, los gastos que este asuma para el saneamiento tributario de los bienes. Estos gastos y expensas se reconocerán al comprador siempre y cuando se trate de obligaciones causadas con posterioridad a la fecha de la dación del bien, y anteriores al acto de adjudicación de los bienes.

A partir de la entrega de los bienes, los gastos por concepto de impuestos, gravámenes y servicios de los bienes, serán asumidos en su totalidad por el comprador. En caso de que el FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO realice el pago de las obligaciones tributarias para la vigencia fiscal en la que se realice la venta, el comprador deberá reembolsar al FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DE EL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO el valor pagado a prorrata.

II. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN

12. DOCUMENTOS Y REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA

12.1 CAPACIDAD JURÍDICA

Los oferentes deben tener la capacidad jurídica para contratar, en concordancia con las normas del Código Civil y del Código de Comercio.

Para tal efecto, los interesados deben allegar si es persona natural copia del documento de identificación, y las personas jurídicas deberán acreditar la Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio del domicilio principal con una vigencia no superior a treinta (30) días calendario, y en caso que se requiera autorización del ente correspondiente.

Nota. La Entidad se reserva el derecho de consultar los antecedentes de Procuraduría General de la Nación, Boletín Responsable Fiscales y antecedentes judiciales de policía tanto de la empresa como de sus representantes legales

Para prevenir riesgos de tipo reputacional, El FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO realizará la consulta de referencias inhibitorias y listas OFAC y ONU, y atenderá las demás normas establecidas en el Manual de SARLAFT, Para el caso de personas jurídicas procede la consulta a Representantes Legales, composición accionaria (5% o más), Revisor Fiscal y hasta un tercer nivel.

12.2 DOCUMENTOS

- 1) Carta de presentación y declaración juramentada de Origen de los Recursos: Cada proponente hará la presentación formal de su oferta económica mediante escrito original debidamente firmado, que contenga la manifestación expresa y clara de participar en esta invitación, sobre su conocimiento y aceptación de las condiciones y términos señalados por ésta Entidad; igualmente declarará el origen de los recursos que utilizará para la compra de los bienes y que no se halla incurrido en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con el FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO, todo lo que se entenderá rendido bajo la gravedad del juramento.
- 2) Fotocopia de documento de identificación de la persona natural, fotocopia del documento de identificación del representante legal (En el caso de la persona jurídica), Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del apoderado (cuando exista apoderado).
- 3) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio con una vigencia no superior a 30 días (si el Representante legal tiene las facultades limitadas, se deberá adjuntar autorización del órgano social competente).
- 4) Copia de la consignación del 20% del precio base de venta.
- 5) Certificación Bancaria de la cuenta donde se devolverá el dinero en caso de que el bien no resulte adjudicado.
- 6) Poder en los casos en que se actúe a través de apoderado.

12.3 HABILITADOS PARA PARTICIPAR EN AUDIENCIA PÚBLICA DE SUBASTA:

1. Asistirá a la audiencia de subasta pública la persona habilitada para participar en la misma, esto quienes hayan allegado debidamente los documentos de los que hablan los numerales 2.1. y 2.2. de las presentes condiciones.
2. Las personas naturales asistirán personalmente o a través de apoderado, quien deberá acreditar poder amplio y suficiente para participar en la misma.

3. La personas jurídicas asistirán a través de su representante legal, quien deberá contar con dicha facultad o a través de apoderado quien deberá acreditar poder amplio y suficiente.

12.4 PROCESO DE AUDIENCIA DE SUBASTA

La subasta se hará en audiencia pública, en forma individual y separada para cada uno de los bienes coordinada por la Gerencia Administrativa, con la presencia de los proponentes y las personas que tengan interés en este proceso de selección.

La subasta se desarrollará en audiencia pública bajo las siguientes reglas:

- 12.4.1 Verificación de facultades de los asistentes a la audiencia de subasta.
Se comunicará a los proponentes el precio de arranque.
- 12.4.2 Se otorgará a los proponentes un término común, para que hagan una oferta que supere el precio de arranque.
- 12.4.3 Los proponentes harán su oferta utilizando los sobres y formularios suministrados antes de iniciar la subasta a los proponentes se les distribuirán sobres y formularios para la presentación de sus lances. En dichos formularios se deberá indicar únicamente el precio ofertado por el proponente o la expresión clara e inequívoca de que no se hará ningún lance de mejora de precios. Este formulario se entregará a cada uno de los proponentes cada vez que haya un lance.
- 12.4.4 Cuando un proponente no presente un lance válido, no podrá seguir presentando posturas durante la subasta. Se considera que no es un lance válido cuando el postor realice lance por inferior valor al establecido como margen mínimo de mejora. En tal caso se tomará como propuesta económica final de ese proponente el último lance efectuado de manera válida.
- 12.4.5 Un funcionario del FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO recogerá los sobres cerrados de todos los participantes.
- 12.4.6 Se registrarán las ofertas válidas y se ordenarán descendentemente, se dará a conocer únicamente el mayor precio ofertado.
- 12.4.7 Se otorgará a los proponentes un término común de CINCO (5) MINUTOS, para hacer un lance que mejore la mayor de las ofertas iniciales de precio a que se refiere el inciso anterior. No obstante si la Entidad considera que se deba otorgar un término de tiempo mayor o menor lo podrá hacer.
- 12.4.8 Las ofertas no válidas se seguirán registrando para determinar qué proponentes quedan imposibilitados para poder continuar participando en la subasta.
- 12.4.9 Los proponentes que no presentaron una oferta válida en el momento que se lo requiera, no podrán seguir participando durante las rondas subsecuentes de subasta.
- 12.4.10 Se repetirá el procedimiento descrito en los anteriores literales, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no reciba ninguna oferta que mejore el mayor precio ofertado en la ronda anterior.
- 12.4.11 Cuando culmine el certamen identificándose la mayor oferta, se hará público el resultado del mismo incluyendo la identidad de los proponentes, sin que deba hacerse públicas sus posturas.
- 12.4.12 Si un oferente ENTREGA en una misma ronda dos formularios, no presenta ninguno o lo presenta sin diligenciar (valor ofertado o expresión de no lance) o enmendado o mal diligenciado, se tendrá el lance como no válido y su oferta definitiva será la inmediatamente anterior (oferta inicial o último lance válido).
- 12.4.13 El FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO en el proceso de subasta pública presencial, repetirá el procedimiento descrito, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no se reciba ningún lance que mejore el mayor precio ofertado en la ronda anterior. Para el proceso de venta directa en sobre cerrado, únicamente habrá una ronda de mejora del precio.

- 12.4.14 Una vez adjudicado el bien, se hará público el resultado del certamen incluyendo la identidad de los proponentes.
- 12.4.15 Si en la subasta se presentara una sola oferta, se celebrará la venta con ese único oferente, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos para participar.
- 12.4.16 Para la formulación de los respectivos lances, se deberá emplear únicamente el formato entregado por el FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO, en el cual los representantes legales y/o apoderados, consignarán:
- Nombre del proponente
 - Número de lance, (1º, 2º, 3º. . .)
 - Valor ofertado o la indicación de no presentar lance.
 - Firma del representante legal o su apoderado.
- 12.4.17 En todo caso los lances se deben ajustar al peso y se realizará previamente corrección de errores e imprecisiones de tipo aritmético.
- 12.4.18 Los formularios deberán entregarse sin enmendaduras ni tachaduras. En estos casos el proponente deberá diligenciar un nuevo formulario. El formulario tachado o enmendado deberá ser anulado por el proponente y entregado al grupo de apoyo del FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO para su posterior destrucción. Se podrán solicitar nuevos formularios al grupo de apoyo, sin que ello en NINGÚN CASO implique la suspensión del tiempo previsto para el respectivo lance. Al finalizar la audiencia, los formularios no diligenciados deberán ser devueltos al grupo de apoyo.

13. CONSTANCIA DE LA AUDIENCIA DE SUBASTA:

FINAGRO, dejará constancia del desarrollo de la audiencia de subasta mediante acta firmada por los asistentes.

14. APROBACIÓN DE VENTA

El FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO, informará el resultado del mayor precio ofertado en la audiencia pública celebrada y los datos del mejor postor, a quién le será adjudicada de forma condicionada los bienes objeto de venta.

El FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO se reserva el derecho de NO adjudicar definitivamente el bien de acuerdo con el resultado de las consultas realizadas ante las autoridades que estime necesarias o las condiciones que legalmente impidan su venta. En consecuencia, el oferente con la sola presentación de su oferta, acepta esta condición y renuncia a cualquier reclamación relacionada con la facultad discrecional del FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO.

La entrega de los bienes se condiciona al pago total del precio de acuerdo a la forma de pago que se indica adelante.

14.1. FORMA DE PAGO

El pago del saldo incluido IVA no podrá exceder de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de la adjudicación del bien y/o promesa de compraventa y /o documento de venta, salvo que exista autorización previa del FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL

SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO cuando se acredite justa causa que amerite la prórroga.

En ningún caso el FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO expedirá documento de venta o firmará Escritura Pública de Compraventa, antes del pago total del saldo, salvo cuando este se pague con un crédito, aprobado por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, circunstancia que deberá acreditarse dentro del plazo máximo de tres (3) meses a partir de que se informe al mejor postor de la aprobación de la venta.

Los bienes objeto de venta, se entregarán al comprador en el estado físico, jurídico y administrativo en que se encuentran, razón por la cual el comprador acepta con la sola presentación de la oferta, la cesión de los contratos que recaigan sobre el bien (ejemplo: arrendamiento, comodato, etc.), así como la cesión de los derechos litigiosos de las acciones judiciales que se encuentren iniciadas antes de la entrega material del bien. Será de cargo del comprador iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales a que haya lugar.

Verificado el pago del saldo, se expedirá la factura de venta, o se suscribirá contrato o escritura pública de venta (cuando aplique), como también se procederá a indicarle al comprador la fecha para la entrega del bien objeto de venta.

En caso de no cancelarse el valor ofertado por el bien adjudicado, dentro del plazo establecido, se entenderá cumplida la condición resolutoria de la venta y en consecuencia el FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO - FINAGRO hará efectiva las arras confirmatorias penales consignadas con el 20%.

14.2. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

El plazo para la suscripción de la Escritura Pública será hasta de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha de acreditación del pago total del precio de venta, en la Notaría que corresponda según el reparto que para tal efecto realice la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad donde se encuentre ubicado el predio. En ningún caso se firmará la escritura de venta antes del pago total del saldo. Así mismo, las partes podrán por mutuo acuerdo modificar el plazo para la suscripción de la Escritura Pública.

Los gastos y derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública, en relación al contrato de compraventa, serán cubiertos por el Comprador. Los gastos que demande por concepto de beneficencia, el impuesto de registro de los derechos notariales y el registro de este instrumento en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, serán asumidos en su totalidad por parte del Comprador. La retención en la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta, será en su totalidad a cargo del Vendedor. Los demás impuestos y tasas que se generen.

JUAN CARLOS RESTREPO G
Gerente Administrativo
FINAGRO