

PLIEGO DE CONDICIONES MÍNIMAS

SUBASTA PÚBLICA N° 01 DE 2023

**PROCESO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES FISCALES IMPRODUCTIVOS
DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI.**

EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA EDRU E.I.C.E.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 4181.010.27.1.469-2023

OCTUBRE DE 2023

SANTIAGO DE CALI

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. OBJETO

EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA - EDRU E.I.C.E., quien en adelante se denominará EDRU, es **INTERMEDIARIO COMERCIAL DE BIENES IMPRODUCTIVOS DEL DISTRITO**, debidamente facultado mediante el **CONTRATO No. 4181.010.27.1.469-2023**, cuyo objeto es “Realizar la agencia comercial inmobiliaria tendiente al logro y perfeccionamiento de la venta a terceros de bienes inmuebles fiscales improductivos y los derechos en común y proindiviso de propiedad del Distrito de Santiago de Cali, de acuerdo con la autorización otorgada por el Concejo Distrital de Santiago de Cali, a través del Acuerdo No. 0477 DE 2020 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO 2020 -2023 “CALI, UNIDA POR LA VIDA”, está interesada en recibir ofertas y someter a subasta pública los bienes relacionados en el presente pliego, en el Anexo 1 y en las fichas técnicas publicadas en el Portal Web Inmobiliario de la EDRU

Las fotografías y descripciones que se ilustran en la página web <https://portalinmobiliario.edru.gov.co/> son ilustrativas, lo cual no compromete la responsabilidad de la EDRU E.I.C.E., por lo tanto el estado actual, características, condiciones y calidad de los bienes que se subastan, deberán ser verificados directamente por EL OFERENTE en la visita de inspección. La EDRU no responde por los daños o vicios ocultos de los bienes que se subastan.

Teniendo en cuenta que se trata de un bien usado, NO se ofrece garantía alguna, ni sobre la calidad, cantidades, buen funcionamiento, idoneidad, calidad, aptitud, capacidad, ni competencia de los mismos.

1.2. OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DE LAS PARTES

La **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI, EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E., ADJUDICATARIOS Y OFERENTES**, se comprometen a actuar bajo los conceptos de buena fe, celeridad, eficacia, igualdad, imparcialidad, responsabilidad y transparencia, durante todo el tiempo que dure el proceso de la venta: visitas de inspección, inscripciones, subasta presencial, adjudicación, pagos, retiros de bienes adjudicados, traspasos de propiedad y demás acciones que apliquen a cada proceso comercial.

1.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES ESPECIALES

LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.

- Publicar la descripción y fotografías de los bienes objeto de la subasta, entregados por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios de la Alcaldía Distrital de Santiago de Cali, para su venta.
- Podrá, a su entera discrecionalidad, verificar el estado actual, características, condiciones y calidad de los bienes objeto de la subasta y completar, modificar o adicionar la descripción entregada por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**.
- Publicar el cronograma de actividades para llevar a cabo la subasta según lo acordado con la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**.
- Poner a disposición de terceros interesados los Pliegos de Condiciones de las subastas que esté llevando a cabo
- Revisar el cumplimiento de los requisitos y documentos habilitantes para ser OFERENTE.
- Recibir y tramitar las inquietudes y observaciones elevadas por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**
- Contestar las observaciones elevadas por LOS INTERESADOS Y LOS OFERENTES sobre los bienes objeto de la subasta y/o los documentos necesarios para su traspaso, dentro del plazo establecido en el cronograma.
- Requerir en cualquier momento a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**, información adicional de los bienes objeto de la subasta y documentos necesarios para su traspaso, y entrega.
- Realizar la subasta.

DEL OFERENTE / ADJUDICATARIO

- Cumplir lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones, en especial a cumplir el cronograma fijado para la subasta y a realizar los correspondientes pagos en la forma y dentro del término establecido.
- Acepta que el correo electrónico que designa será el medio fehaciente para realizar válidamente todas las comunicaciones y notificaciones pertinentes.

- Abstenerse de tener cualquier tipo de comunicación directa o indirecta con la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**, excepto a través de **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**, toda queja, reclamación, sugerencia o duda comercial debe ser tramitada directamente a través de la **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**
- Solicitar a través del portal inmobiliario, visita de inspección al / los bienes inmuebles de su interés, dentro de las fechas programadas en el cronograma previamente fijado.
- No podrá retractarse de su oferta, en caso de ser adjudicatario.
- En el evento de resultar ser adjudicatario, realizar el respectivo pago total del bien inmueble subastado, dentro del término establecido en el cronograma y recibir los bienes en los términos y fechas indicadas.

DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI

Entregar física y jurídicamente los bienes subastados al ADJUDICATARIO, según los términos y condiciones previstos en el presente documento.

2. DESCRIPCIÓN DE BIENES OBJETO DE VENTA

Para poder consultar la descripción cada uno de los bienes objeto de venta, el interesado podrá acceder al siguiente link del Portal Inmobiliario de la EDRU: <https://portalinmobiliario.edru.gov.co/>

ANEXO No. 01

LISTADO DE BIENES IMPRODUCTIVOS A ENAJENAR – PRIMER PAQUETE

Número Predial	Matricula Inmobiliaria	Dirección	Área
A039601000901	370-485483	Carrera 6 # 16 - 47 Local 35 A Centro Comercial Megacentro Internacional	12,40 m ²
A039601090901	370-485492	Carrera 6 # 16 – 47 Local 44 A CENTRO COMERCIAL MEGACENTRO INTERNACIONAL	16,14 m ²
A039601100901	370-485493	Carrera 6 # 16 – 47 Local 45 A CENTRO COMERCIAL MEGACENTRO INTERNACIONAL	16,14 m ²

K071601830000	370-284551	Calle 6 # 74 A – 12 Local 31 ED. SORRENTO – COMERCIALES CAPRI # 1	60,41 m ²
J061202330000	370-336677	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 3-66 Ed. Centro Comercial Santiago	17,90 m ²
J061202760000	370-336720	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-27 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061202770000	370-336721	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-28 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061202780000	370-336722	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-29 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061202790000	370-336723	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-30 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061202800000	370-336724	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-31 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061202810000	370-336725	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-32 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061203370000	370-336781	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-38 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061203380000	370-336782	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-39 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061203390000	370-336783	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-40 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061203400000	370-336784	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-41 Ed. Centro Comercial Santiago	11,09 m ²
J061203410000	370-336785	BARRIO PRADOS DEL NORTE Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-42	11,09 m ²
J061204550000	370-336901	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Deposito 27 Ed. Centro Comercial Santiago	19,43 m ²
A019000090000	370-171007	CALLE 9 9-31	318,00 m ²

3. LEGISLACIÓN APLICABLE

Para todos los efectos legales, el proceso de venta de inmuebles por sistema de puja (subasta pública) establecido por la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios de la Alcaldía de Santiago de Cali, se llevará a cabo por la EDRU EICE conforme el “PROCEDIMIENTO PARA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES FISCALES IMPRODUCTIVOS Y LOS DERECHOS EN COMÚN Y PROINDIVISO DE PROPIEDAD DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI DEL ESTADO A

TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA”, aprobado por dicha entidad, y los actos de venta que de allí se deriven, se sujetarán a las disposiciones civiles y comerciales colombianas aplicables y concordantes.

4. PUBLICACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES

La publicación de condiciones mínimas del proceso de Subasta Pública se hará en la página web <https://portalinmobiliario.edru.gov.co/>, en el día previamente determinado en el numeral 6. Cronograma de actividades.

4.1. INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES

La información contenida en el pliego de condiciones mínimas sustituye totalmente cualquier información que, por medio de avisos, cartas o cualquier otro sistema, pudiese haber suministrado la EDRU, sus representantes o cualquier otra persona con anterioridad a la fecha de cierre de la presente contratación.

5. PRECIO MINIMO DE VENTA PARA LA PRESTACIÓN DE PROPUESTAS

Para la presentación de propuestas, el precio mínimo de venta de los bienes inmuebles objeto de esta subasta es el relacionado en el siguiente cuadro, de acuerdo con el avalúo entregado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**:

Número Predial	Dirección	Precio base del inmueble	Consignación del 20% de garantía
A039601000901	Carrera 6 # 16 - 47 Local 35 A Centro Comercial Megacentro Internacional	\$67.828.000	\$13.565.600
A039601090901	Carrera 6 # 16 – 47 Local 44 A CENTRO COMERCIAL MEGACENTRO INTERNACIONAL	\$88.285.800	\$17.657.160
A039601100901	Carrera 6 # 16 – 47 Local 45 A CENTRO COMERCIAL MEGACENTRO INTERNACIONAL	\$88.285.800	\$17.657.160

K071601830000	Calle 6 # 74 A – 12 Local 31 ED. SORRENTO – COMERCIALES CAPRI # 1	\$ 128.069.200	\$25.613.840
J061202330000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 3-66 Ed. Centro Comercial Santiago	\$22.375.000	\$4.475.000
J061202760000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-27 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061202770000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-28 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061202780000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-29 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061202790000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-30 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061202800000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-31 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061202810000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 4-32 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061203370000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-38 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061203380000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-39 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061203390000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-40 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061203400000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-41 Ed. Centro Comercial Santiago	\$13.862.500	\$2.772.500
J061203410000	BARRIO PRADOS DEL NORTE Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Local 5-42	\$13.862.500	\$2.772.500

J061204550000	Calle 31 Norte # 2 BN – 49/53/57/61 Deposito 27 Ed. Centro Comercial Santiago	\$17.972.750	\$3.594.550
A019000090000	CALLE 9 9-31	\$428.331.690	\$85.666.338

6. CRONOGRAMA

ID	Actividad	Fecha Inicio	Fecha Fin	Días
A	Aviso en prensa y publicación en página web	8/10/2023	8/10/2023	8
B	Presentación de observaciones (PQRS)	9/10/2023	13/10/2023	5
C	Respuesta a observaciones realizadas por los interesados	17/10/2023	17/10/2023	1
D	Acto de Apertura del proceso de subasta pública	17/10/2023	17/10/2023	1
E	Visita Técnica y verificación documental	18/10/2023	18/10/2023	1
F	Formulación de observaciones posterior a la visita (PQRS)	19/10/2023	19/10/2023	1
G	Respuesta a las observaciones realizadas por concepto de visita	20/10/2023	23/10/2023	2
H	Inscripción de Oferentes	24/10/2023	26/10/2023	3
I	Verificación de requisitos habilitantes y técnicos	27/10/2023	27/10/2023	1
J	Publicación informe de verificación de requisitos	30/10/2023	30/10/2023	1
K	Presentación de observaciones al informe de verificación de requisitos	31/10/2023	31/10/2023	1
L	Respuesta a observaciones realizadas al informe de verificación de requisitos	1/11/2023	1/11/2023	1
M	Audiencia pública - Subasta sistema de puja	2/11/2023	2/11/2023	2
N	Resolución de adjudicación	3/11/2023	7/11/2023	2
Ñ	Forma de Pago	8/11/2023	15/11/2023	5

O	Devolución 20%	8/11/2023	22/11/2023	10
P	Otorgamiento de escritura pública de compraventa	<i>Termino sometido a reparto en notaria</i>		
Q	Entrega material del bien inmueble	<i>03 días hábiles siguientes a la presentación del certificado de libertad y tradición</i>		

7. REQUISITOS PARA PARTICIPAR

Podrán inscribirse Personas naturales o jurídicas que cumplan los siguientes requisitos:

- No estar reportado en el Boletín de Responsabilidades Fiscales.
- No estar reportados en las listas restrictivas internacionales.
- No estar incluido en listas de inhabilidades para comercializar.
- En caso de ser persona jurídica deberá estar constituida mayor a un año ante la Cámara de Comercio.
- Cumplir con lo requerido en el numeral 10 y 11 del Pliego de Condiciones

8. VISITA

Los interesados podrán visitar e inspeccionar los bienes inmuebles objeto de la presente subasta en coordinación con los funcionarios de la EDRU, en los sitios, horas y fecha determinada en el cronograma de actividades numeral 6, para lo cual deberá realizar la solicitud de visita a través del portal web inmobiliario hasta un día antes de la fecha de la visita prevista en el cronograma.

9. PLAZO PARA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA PARTICIPACIÓN EN LA SUBASTA

El plazo para la entrega de documentos que se relacionan en el siguiente numeral (10) de estos pliegos, será de tres (3) días de acuerdo con las fechas y hora establecidas en el literal H del cronograma de actividades expuesto en el numeral 6 del presente documento.

10. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA

Como requisito para presentar oferta, los interesados, además de contar con la disponibilidad de recursos para suplir las consignaciones y pagos en los términos establecidos en este documento para efectivizar la enajenación de los bienes objeto de la subasta, **DEBERÁN** consignar en la cuenta bancaria que se disponga para tal fin, dentro de los plazos establecidos en el cronograma, un monto equivalente al veinte por ciento (20%) del valor base de venta del bien inmueble, de conformidad

con el avalúo comercial del bien a subastar, valor que se imputará al precio cuando el oferente sea adjudicatario del inmueble subastado.

Los interesados podrán inscribirse y participar en las subastas de más de un bien inmueble, consignando el veinte por ciento (20%) del valor base de cada uno de los inmuebles de su interés.

Para tales fines, el interesado deberá allegar junto con el comprobante de pago correspondiente al veinte por ciento (20%), los siguientes anexos que estarán publicados en la página que designe la EDRU EICE, debidamente diligenciados y firmados:

- Formulario de inscripción – Anexo No. 1
- Compromiso Anticorrupción – Anexo No. 2
- Declaración de Fondos y Recursos para la adquisición de bienes – Anexo No. 3
- Anexo técnico correspondiente al bien inmueble que será subastado – Anexo No. 4
- Política de tratamiento de datos personales – Anexo No. 5
- Comprobante de pago Consignación del 20%
- Fotocopia legible de Cédula de ciudadanía al 150%
- En caso de ser una persona jurídica aportar RUT y Certificado de existencia y representación.
- Certificado de deudores alimentarios morosos - REDAM
- Certificado de consulta de inhabilidades (por delitos sexuales)
- Certificado de registro nacional de medidas correctivas (RNMC)
- Certificado antecedentes judiciales Policía.
- Certificado antecedentes fiscales de la Contraloría.
- Certificado antecedentes disciplinarios de la Procuraduría.

Los anteriores documentos hacen parte del formato de inscripción y por ende deben enviarse al correo infoinmobiliario@edru.gov.co dentro del término establecido para la inscripción.

Nota 1: al respecto de la **oferta**, esta **debe ser presentada el día de la audiencia pública**, en la cual el oferente debe diligenciar su postura inicial teniendo en cuenta que esta debe superar el margen mínimo de mejora al alza, es decir el 1% del avalúo comercial del respectivo bien inmueble. El documento debe ser entregado el día de la realización de la audiencia pública de subasta, en **sobre cerrado y depositado en una urna que la EDRU tendrá a disposición para tal fin**. Los sobres que contengan las ofertas, serán abiertos una vez se instale la audiencia para iniciar con las primeras posturas. El formato para diligenciar la oferta estará publicado en la página web que disponga la EDRU. Enfatizar entrega en la audiencia Y LLEVAR LA CEDULA O DEBIDO PODER.

Nota 2: Los oferentes que **NO** aporten la carta de presentación de oferta en sobre cerrado, no se les permitirá la participación en la subasta y el aporte del veinte

por ciento (20%) previamente consignado, será devuelto dentro de los diez (10) días siguientes a la realización de la audiencia de subasta pública y/o cierre del proceso.

Nota 3: La EDRU EICE devolverá al oferente cuya oferta no fue seleccionada, el valor consignado dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación del proceso de subasta.

Nota 4: Si el oferente incumple cualquiera de las obligaciones o términos derivados de la oferta como: condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del perfeccionamiento del negocio jurídico, perderá la suma de dinero depositada como requisito de inscripción a favor de la EDRU. Entiéndase lo anterior como garantía de seriedad de la oferta, sin perjuicio de que la EDRU pueda reclamar perjuicios derivados del incumplimiento.

11. PLAZO PARA ENTREGA DE LA PROPUESTA

La Carta de Presentación de la oferta será entregada por el oferente en sobre previamente cerrado, el día de la Audiencia programada conforme al cronograma, hasta antes de la hora legal de inicio de esta, en una urna prevista para tal fin, en el lugar que disponga la Entidad.

12. AUDIENCIA DE APERTURA DE PROPUESTA Y SUBASTA

El día programado para recepción de ofertas se procederá a la apertura pública de las mismas delante de los oferentes que se encuentren presentes.

Una vez verificadas las propuestas habilitadas, se iniciará la audiencia pública, con el fin de que los oferentes mejoren las propuestas inicialmente presentadas.

En la misma audiencia se definirá el adjudicatario. En todo caso la venta se hará al que mejor precio ofrezca en la subasta, teniendo en cuenta el mayor valor ofrecido.

13. PARAMETRO PARA LA AUDIENCIA

La audiencia se desarrollará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. Se instaura la audiencia pública a la hora programada (hora legal).
2. Se verificará la asistencia de los oferentes habilitados para subasta correspondiente, solicitando su identificación para correspondiente registro.
3. Al momento de registro de los oferentes, estos deben depositar el sobre cerrado que contenga la carta de presentación de la oferta, en la urna que la EDRU tendrá a su disposición.
4. El moderador de la audiencia da a conocer a los oferentes el bien inmueble a subastar, es decir, presenta la ficha técnica y menciona la postura mínima inicial la cual corresponde al valor del avalúo comercial del bien.
5. Posteriormente el moderador procede a abrir los sobres que contienen la Carta de Presentación de Oferta, en orden en el que fueron depositados en la urna. Acto seguido, el moderador empezará a leer las ofertas en voz alta y hará énfasis en la oferta de mayor valor.

6. El moderador preguntará a los oferentes si alguno de ellos desea mejorar la oferta. Si alguno o varios de los oferentes desean mejorar la oferta, deberán levantar la mano y expresar en voz alta su oferta, la cual debe superar la mayor oferta presentada, como mínimo en cuantía que corresponde al Margen Mínimo de mejora al alza (1% sobre el valor del avalúo).
 7. El moderador le dará la oportunidad a los oferentes para expresar sus ofertas, en orden en la que cada uno de ellos se manifiesten.
 8. El moderador repetirá en voz alta cada oferta realizada por los oferentes, invitando a que mejoren la oferta.
 9. El moderador contará hasta tres entre cada lance y si ninguno de los oferentes hace una mejor postura, debe mencionar a los asistentes en sala, que el bien inmueble subastado se vende por el valor de la última oferta.
 10. Se identifica al oferente que hizo su mejor postura, leyendo en voz alta y dando a conocer a los asistentes que el bien subastado se venderá por el valor de la última oferta más alta, se le menciona que tiene cinco (5) días para realizar la consignación del valor que complementa la cuantía ofertada para la compra del inmueble, y se da a conocer a los demás oferentes que en el término de diez (10) días siguientes a la terminación del proceso de subasta, se hará el reintegro del dinero correspondiente al 20% del valor del avalúo que los habilitó para participar en subasta.
- Nota 1: Sólo se podrán hacer 3 lances en la audiencia de subasta por sistema de puja. Si los lances no cumplen con el rango mínimo se declarará como no válidos y el oferente no podrá continuar en la subasta.
 - Nota 2: Sólo se realizará audiencia de subasta pública si hay más de dos oferentes inscritos para subastar un bien inmueble. En caso de que sólo se presente un oferente para la subasta de un bien, la EDRU EICE verificará si el oferente cumple con los requisitos habilitantes y si su oferta supera el margen mínimo de mejora al alza establecido, es decir, el 1% del avalúo comercial.

14. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de presentarse empates en el precio ofertado por dos o más oferentes se acudiría a los siguientes criterios de desempate así:

- Se definirá por una ronda sobre el mejoramiento de la propuesta económica sin perjuicio de la establecida anteriormente.
- De persistir el empate se resolverá a favor del proponente que por fecha y hora haya entregado primero su propuesta ante la EDRU, de lo cual se dejará constancia al momento del cierre.

15. DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA SUBASTA

El Promotor de Venta de Bienes podrá declarar desierta el proceso de subasta pública por motivos o causas que impidan le escogencia objetiva del oferente, tales como:

- Cuando no se presente propuesta alguna.

- Cuando ninguna de la propuesta se ajustare a lo exigido en los pliegos.
- Cuando no se efectuó el pago total de la oferta realizada, el oferente, perderá a manera de sanción el valor del 20% previamente consignado como garantía de seriedad.

16. ADJUDICACIÓN – PAGO DE LA SUBASTA Y ENTREGA

- **ADJUDICACIÓN:**

La subasta se adjudica al OFERENTE que al finalizar la audiencia haya realizado la oferta más alta, siempre y cuando supere el PRECIO BASE + 1%, y será notificado mediante Acta de adjudicación. EL OFERENTE que haya presentado la mejor oferta no podrá retractarse de su postura u oferta, ni de sus obligaciones y en caso de hacerlo, si el **OFERENTE** incumple cualquiera de las obligaciones o términos derivados de la oferta como: condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del perfeccionamiento del negocio jurídico, perderá la suma de dinero depositada como requisito de inscripción a favor de la EDRU. Entiéndase lo anterior como garantía de seriedad de la oferta, sin perjuicio de que la EDRU pueda reclamar perjuicios derivados del incumplimiento.

- **FORMA DE PAGO:**

El pago restante sobre el precio de adjudicación se efectuará por parte del oferente favorecido, mediante consignación a la cuenta bancaria que se disponga para ello, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la adjudicación. El comprobante del pago total realizado, debe ser enviado al correo infoinmobiliario@edru.gov.co

17. ENTREGA DE LOS BIENES ADJUDICADOS

La entrega de los bienes inmuebles al comprador se hará de acuerdo con las disposiciones establecidas en el procedimiento, dentro de los días hábiles señalados en el cronograma de actividades.

Nota: De las diligencias de entrega y recibo previstas en el presente numeral se levantarán las actas respectivas, las cuales serán suscritas por parte del representante legal de la **EDRU**, el funcionario designado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**, y por el Adjudicatario o su delegado.

18. GARANTÍAS

DEVOLUCIÓN DE GARANTIA A OFERENTE QUE NO RESULTE ADJUDICATARIO

La devolución del 20% al oferente que no resulte adjudicatario, se realizará mediante transferencia bancaria, a los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la subasta. Se descontará del valor a devolver:

- Los gastos financieros que la transacción origine por concepto de como 4 x mil.
- La devolución del saldo se realiza sin reconocimiento de intereses o rendimientos y a la cuenta que indique el oferente en el Anexo No. 1.
- La devolución de garantía NO se realizará a la cuenta de un tercero, únicamente a la cuenta que sea titular el oferente.

19. SANCIONES

- EL OFERENTE no podrá retractarse de las ofertas realizadas y en caso de hacerlo o que en su calidad de ADJUDICATARIO incumpla las condiciones de pago, firma de documentos, tramites de registro o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, perderá el pleno derecho al valor consignado del 20% que se entiende como GARANTIA DE SERIEDAD DE OFERTA, y tanto la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**, como LA **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**, podrán reclamar los perjuicios causados con el incumplimiento. La pérdida de la garantía de seriedad de oferta no lo exime del cumplimiento de las obligaciones pactadas.
- Si el oferente comprara directamente a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**, cualquiera de los bienes ofertados en la subasta dentro de los tres (3) meses siguientes a la realización de esta, deberá pagar a la **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**, la suma equivalente a tres (3) veces el valor de la comisión pactada en el presente documento.
- OFERENTE O ADJUDICATARIO que incumpla las condiciones generales de la subasta, su participación no será admitida en otros procesos de subasta y en ningún caso podrá alegar indemnización a su favor.
- La EDRU podrá pedir aclaraciones o informaciones adicionales a cualquiera de los proponentes sobre el contenido de sus ofertas, pero ello no significa que surja para los mismos el derecho a modificarlas o adicionarlas.

19.1. CAUSALES CON RELACIÓN AL PROPONENTE

- Cuando no cumpla con los requisitos exigidos.
- Cuando, se compruebe confabulación entre los proponentes, que altere la selección objetiva de la mejor propuesta.
- Cuando se presente por personas jurídicamente incapaces para obligarse.
- Cuando no adjunte poder, en caso de presentarse con apoderado.
- Cuando se presente varias ofertas por el mismo oferente, bajo el mismo nombre o con nombres diferentes. Una persona que tenga calidad de socio de persona jurídica no podrá simultáneamente presentar propuesta separadas.
- Cuando el proponente, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se encuentre incurso en causal de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con el estado.

19.2. CAUSALES CON RELACIÓN A LA PROPUESTA

- Cuando se presenten propuestas incompletas, parcial o alternativas.
- Cuando se reciba con posterioridad a la fecha y hora fijada para el cierre en el cronograma.
- Cuando sea inferior al precio base de venta.
- Cuando no se suscriba la propuesta por parte del representante legal o el apoderado constituido para el efecto y quien la suscriba no se encuentre debida mente autorizado de acuerdo con los estatutos sociales.
- Cuando no se haya entregado la consignación del valor del 20% del precio base de venta.

20. LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Los presentes términos y condiciones y el acuerdo que los mismos implican entre la **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**, y EL OFERENTE, se regulan en todos sus aspectos por la ley colombiana. Cualquier conflicto que surja entre la **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**, y EL OFERENTE con ocasión de la ejecución del presente acuerdo, será resuelto mediante los mecanismos de solución de conflictos definidos en la Ley 2220 de 2022.

PROHIBICIÓN DE CESIÓN

El derecho de compra adjudicado al oferente seleccionado, **NO** podrá ser cedido ni total ni parcialmente por EL OFERENTE, así como tampoco podrá ceder su posición contractual, excepto cuando de manera previa y por escrito sea autorizada por la **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**

21. NOTIFICACIONES

EL OFERENTE será notificado en la dirección de correo electrónico suministrado en los documentos requeridos para su habilitación. Cualquier corrección, modificación y/o actualización deberá ser comunicada a la **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**, de manera inmediata.

22. INTEGRALIDAD

Los Pliegos de condiciones, los anexos, los documentos requeridos a OFERENTE se entienden como un único documento y corresponde en su totalidad a lo acordado entre las partes.

La invalidez de una cláusula no perjudicará la validez de las otras cláusulas, a no ser que se pruebe que el negocio no se hubiera firmado sin la cláusula en cuestión.

23. TRANSPARENCIA

Con el fin de garantizar transparencia en el proceso de subasta, los participantes NO podrán ser referidos por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**; como tampoco podrán tener vínculos de consanguinidad hasta tercer grado con el mismo, ni con LA **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.**

Fin del documento.

YECID GENARO CRUZ RAMÍREZ

Cédula de ciudadanía No. 94.458.341 expedida en Cali

EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E

NIT. 805.024.523-4