

REGLAMENTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM  
 HACE PARTE DEL MANUAL OPERATIVO

INDICE

ANTECEDENTES DE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	3
I. BIENES INMUEBLES OBJETO DE VENTA	4
II. PRINCIPIOS	5
III. DEFINICIONES	5
IV. REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN EN PROCESO DE VENTA	7
Generales:	7
Específicas:	8
V. PROCESO DE VENTA	12
1. Publicación del aviso de venta:	12
2. Visita de inspección a los bienes inmuebles:	12
3. Lugar y fecha límite de presentación de las ofertas:	13
4. Retiro y modificación de las ofertas:	13
5. Rechazo de las ofertas:	13
6. Apertura del sobre no. 1:	14
7. En caso de existir un solo oferente:	14
8. Audiencia de apertura de las ofertas económicas - sobre no. 2:	14
9. Ofertas extemporáneas:	14

OFERTAS ECONÓMICAS	15
VI. PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA - APERTURA DE	
VII. DISPOSICIONES FINALES	16
VIII. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO	17
IX. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	18
X. ANEXOS	18

**LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. - FIDUAGRARIA S.A.  
ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A.  
LIQUIDACIÓN FONDO PREMIUM**

En ejercicio de las facultades legales, y de conformidad con el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración de fecha 14 de julio de 2017, suscrito entre ALEJANDRO REVOLLO RUEDA designado por la Superintendencia de Sociedades como Agente Liquidador Judicial de las personas jurídicas y patrimonios de las personas naturales vinculadas al Fondo Premium y LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. FIDUAGRARIA S.A., expide el presente Reglamento de Ventas del fideicomiso.

## **ANTECEDENTES DE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

### **OBJETIVO GENERAL**

El objetivo general consiste en la administración y venta de los Bienes Fideicomitidos conforme las instrucciones que al efecto imparta el Comité de Dirección y la restitución de su producto a los Beneficiarios.

Para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá seguir las siguientes instrucciones irrevocables impartidas por el Agente Liquidador en interés de los Beneficiarios:

- a. Registrar la transferencia de los Bienes Fideicomitidos según su naturaleza.
- b. Celebrar sobre los Bienes Fideicomitidos los actos de administración y disposición que instruya el Comité de Dirección, según corresponda.
- c. Entregar a los Beneficiarios el producto de los actos de administración y disposición de los Bienes Fideicomitidos o los Bienes Fideicomitidos mismos, en el evento que sea imposible su venta dentro de la vigencia del Fideicomiso, deducidos los gastos y costos del Fideicomiso, según instrucción del Comité de Dirección, en proporción a la participación de cada Beneficiario en el Patrimonio Autónomo.

### **OBJETIVO ESPECIFICO**

Llevar a cabo las gestiones tendientes a obtener la venta efectiva de los bienes inmuebles transferidos al P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM

## CONSTITUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Mediante Auto 400-006827 del 03 de abril de 2017, modificado mediante Auto 400-010151 del 16 de junio de 2017, la Superintendencia de Sociedades aprobó el mecanismo de adjudicación propuesto por el Agente Liquidador, consistente en la constitución de un fideicomiso de administración.

Que en virtud al vencimiento del plazo establecido en el artículo 57 de la Ley 1116 de 2016 (enajenación de activos), con el fin de realizar el pago a los afectados de la Intervención reconocidos en las Decisiones y en el Proyecto de Graduación, el Agente Liquidador procedió a celebrar el contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, constituyéndose así el Patrimonio Autónomo LIQUIDACION FONDO PREMIUM con los efectos asignados en la Ley 1116 de 2006, al acto de adjudicación (Arts. 58 y siguientes).

El P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM se reserva el derecho, en forma discrecional, en concordancia con las leyes aplicables y con el presente Reglamento de Venta, en cualquier momento a: (i) no seleccionar o adjudicar a ninguna de las ofertas presentadas; (ii) Prorrogar o modificar el cronograma de cada una de las etapas de venta; o (iii) dar por terminado el proceso de venta o cualquier etapa del mismo, todo ello, sin necesidad de dar aviso o notificación previa a cualquier interesado, en cuyo caso, no tendrán derecho a formular reclamación alguna en contra del P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM.

Que ni el reglamento, ni cualquier otra información escrita o verbal proporcionada a un interesado o cualquier otra persona, constituirán o se considerarán como relación contractual alguna.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a la expedición del reglamento de venta del siguiente Bien Inmueble cedido al P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM:

### I. BIEN INMUEBLE OBJETO DE VENTA

El bien inmueble sujeto a venta es el que se relaciona en el anexo No. 1 del presente reglamento, el cual será publicado en la página web de Fiduagraria.

Así mismo, el inmueble anteriormente referenciado y descrito en el anexo No. 1, se ofrece como cuerpo cierto y en el estado físico, material y jurídico en que se encuentren. Se aclara que el PA FIDEICOMISO LIQUIDACIÓN FONDO PREMIUM ofrece y entrega el bien en las mismas condiciones en que lo recibió, sin que haya realizado estudios topográficos, jurídicos o de cualquier índole.

La venta del bien inmueble del P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM debe realizarse teniendo como precio mínimo el valor publicado en la presente invitación.

En el evento que el inmueble presente deudas por gravámenes, si el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM lo considera pertinente, el comprador podrá asumirlas e imputarlas al precio del inmueble.

En los casos en que la venta se efectúe a favor de entidades de derecho público, el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM asumirá los gastos de Ley.

## II. PRINCIPIOS.

El presente reglamento de venta de bienes inmuebles propios del P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, se regirá por los principios de transparencia, publicidad, eficiencia y selección objetiva.

## III. DEFINICIONES.

- ✓ **ENAJENANTE:** Es el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, el cual podrá ser denominado LA ENTIDAD.
- ✓ **PAGINA WEB DEL ENAJENANTE:** Se refiere al dominio en internet [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co).
- ✓ **AVISO ELECTRÓNICO DE VENTA:** Es el anuncio que se publicará en la página web del Enajenante y en el cual se informa el inicio del proceso de venta de los Activos.
- ✓ **AVISO DE VENTA:** Es el anuncio que se publicará en la página Web de la Entidad.
- ✓ **ACTIVOS:** Lo constituyen los bienes inmuebles objeto de venta, sujetos al reglamento y a sus modificaciones y los muebles que se encuentran en los mismos.
- ✓ **AVALÚOS:** Corresponde a la estimación económica de los bienes en pesos colombianos.
- ✓ **OFERENTE:** Se entiende como tal, el interesado que haya presentado al P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, una oferta.
- ✓ **OFERTA:** Es la manifestación de la voluntad expresada por los OFERENTES de querer adquirir el ACTIVO, donde indican el PRECIO DE OFERTA, y manifiestan estar bajo las condiciones establecidas en el presente reglamento, la oferta deberá realizarse por la totalidad del ACTIVO y sin condicionamientos de ninguna clase, pues no serán aceptables OFERTAS parciales respecto de un mismo ACTIVO.
- ✓ **OFERTA VÁLIDA:** Es aquella OFERTA que cumple los requisitos señalados en el presente reglamento.

- ✓ **PRECIO DE LA OFERTA:** Es el valor que ofrezca pagar el OFERENTE en su OFERTA por el ACTIVO, el cual debe estar expresado en pesos colombianos.
- ✓ **GARANTÍA DE SERIEDAD:** Consiste en la garantía incondicional e irrevocable que presenta el OFERENTE como prueba de la seriedad de su OFERTA, la cual podrá consistir en cualquiera de las siguientes:
  1. Una póliza de seguro de cumplimiento expedida por una COMPAÑÍA DE SEGUROS RECONOCIDA y su respectivo recibo de caja de pago.
  2. Una garantía bancaria emitida por un BANCO RECONOCIDO.
  3. Un CDT endosado al P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM.
  4. Un depósito en la cuenta corriente o de ahorros que indique el P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM.
- ✓ **BANCO AUTORIZADO:** Se entenderá como tal cualquier establecimiento bancario, establecido y legalmente autorizado para operar en Colombia.
- ✓ **COMPAÑÍA DE SEGUROS AUTORIZADA:** Se entenderá como tal, la Compañía de Seguros legalmente autorizada para operar en Colombia.
- ✓ **ADJUDICATARIO:** Será el OFERENTE que haya ofrecido el mayor PRECIO DE OFERTA por el activo, siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el presente reglamento.
- ✓ **ADJUDICACIÓN:** Es el acto mediante el cual el ENAJENANTE selecciona al ADJUDICATARIO que haya presentado el PRECIO DE OFERTA más alto, en relación con el PRECIO MÍNIMO DE VENTA.
- ✓ **ADJUDICACIÓN SUPLETORIA:** Es el acto mediante el cual el ENAJENANTE procede a declarar como ADJUDICATARIO, al OFERENTE que haya ocupado el segundo lugar en el orden de elegibilidad en desarrollo del proceso de VENTA, y así sucesivamente, cuando se presenten las circunstancias que se indican más adelante, y en caso que el adjudicatario que haya presentado el precio de oferta más alto haya declinado o incumplido.
- ✓ **COMPRADOR:** Será el ADJUDICATARIO seleccionado que haya suscrito la Escritura Pública de Compraventa.

- ✓ **PRECIO DE VENTA:** Es el valor a pagar por el COMPRADOR en el marco del PROCESO DE VENTA como precio de la compraventa del ACTIVO, el cual en todo caso, deberá ser igual o superior al PRECIO MÍNIMO DE VENTA. El PRECIO DE VENTA del ACTIVO corresponde al PRECIO DE OFERTA ofrecido por quien se convierta en ADJUDICATARIO.
- ✓ **PRECIO MÍNIMO DE VENTA:** Es el valor correspondiente al AVALÚO COMERCIAL VIGENTE del ACTIVO objeto de venta o el valor que determine el Comité de Dirección del Fideicomiso.
- ✓ **ALCANCE AL REGLAMENTO:** Documentos aclaratorios, modificatorios o complementarios emitidos por el ENAJENANTE, por medio de los cuales se aclara, reforma, modifica o adiciona el presente reglamento.
- ✓ **REGLAMENTO DE VENTA O REGLAMENTO:** Es el presente documento junto con sus alcances y anexos, el cual contiene el conjunto de antecedentes, definiciones, condiciones y requisitos del PROCESO DE VENTA, incluida la presentación y recepción de las OFERTAS, la ADJUDICACIÓN del ACTIVO y la celebración de los CONTRATOS a que hayan lugar.
- ✓ **LANCE:** Acción de los oferentes para el mejoramiento de la oferta inicial, en los tiempos previstos por el P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM durante al acto de apertura y adjudicación.

#### IV. REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN EN PROCESO DE VENTA

Los interesados en ser OFERENTES dentro del proceso de venta de los bienes inmuebles y sus accesorios, (Ej. Bienes muebles considerados inmuebles por destinación o adhesión) que hacen parte del patrimonio del P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM, deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### Generales:

1. Verificar que no se encuentren dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o prohibición constitucional y legalmente establecidas para contratar.
2. Estar a paz y salvo por todo concepto con el P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM en caso de existir alguna relación comercial anterior.
3. Examinar rigurosamente el contenido de este reglamento, de los documentos que hacen parte de este, de las normas que regulan la convocatoria, al igual que la normatividad de los Códigos Civil y de Comercio, al respecto.

4. Adelantar oportunamente los trámites tendientes a la obtención de los documentos que deben allegar con las ofertas y verificar que contienen la información completa que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley y en el presente documento.

Cuando para la presente convocatoria, exista interés de una entidad de Derecho Público, deberá allegar a la documentación que soporta a la presente convocatoria, el respectivo CDP (Certificado de Disponibilidad Presupuestal) que soporta su ofrecimiento y por el valor de venta publicado del inmueble

5. Examinar que las fechas de expedición de los documentos se encuentran dentro de los plazos fijados en el presente documento.
6. Suministrar toda la información que sea solicitada por el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM.
7. Analizar en su integridad el contenido del presente documento, a fin de determinar si existen aspectos que requieran aclaración o precisión.
8. Presentar la (s) oferta (s) con el correspondiente índice y debidamente foliadas.

### Específicas:

#### 1. Representación legal

- ✓ **PERSONAS NATURALES:** Si es comerciante inscrito, presentar el certificado de registro de persona natural y/o establecimiento de comercio expedido por la Cámara de Comercio respectiva en original, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre de éste proceso. En caso de no ser comerciante deberá presentar fotocopia de la Cédula de Ciudadanía ampliada al 150%.
- ✓ **PERSONAS JURÍDICAS:** Presentar el certificado de existencia y representación legal de personas jurídicas, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, anterior a la fecha de presentación de la oferta, donde se acredite que su duración es mayor a la duración del presente proceso de venta y un año más.  
Presentar el Acta de junta de socios (De conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal, cuando el proponente sea Persona Jurídica, y su Representante Legal se encuentre limitado en razón a la cuantía u otro factor para representar debidamente a la sociedad en esta contratación, deberá presentar el acta de la Junta de Socios o su equivalente, en la cual se autoriza para presentar la oferta y celebrar el correspondiente contrato de promesa de compra-venta y/o contrato de compra-venta, en caso de que le sea adjudicado.



- ✓ **LAS PERSONAS DE DERECHO PÚBLICO:** Acreditar la representación legal y la capacidad jurídica para celebrar el contrato de compraventa, objeto del presente proceso, con los documentos idóneos para ello, como son: Credencial Electoral del Representante Legal, acta de posesión, los estatutos de la Entidad, Resolución de nombramiento, autorización de la Junta Directiva y en general, los documentos que acrediten que el Representante Legal, cuenta con la capacidad y las facultades para suscribir el contrato de compraventa y la escritura pública del inmueble para el cual presenta oferta.

Igualmente, la Entidad Pública sujeta al Estatuto de Contratación de la Administración Pública, deberá aportar el respectivo CDP (Certificado de Disponibilidad Presupuestal), por un valor no inferior a la sumatoria del precio base de venta para los inmuebles sobre los cuales presenta Oferta.

- ✓ **CONFORMACIÓN DE CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL:** Diligenciar Anexo 3.

## 2. Garantía de Seriedad de la Oferta:

La opción de garantía establecida en el capítulo III de las definiciones de este reglamento deberá constituirse por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor del avalúo del bien o los bienes sobre los que se desea ofertar, incluido el impuesto a las ventas si hay lugar. La vigencia de esta garantía será de noventa (90) días calendarios contados a partir de la fecha y hora presentación de la propuesta, bajo la figura de Entidad Pública con Régimen de Contratación Privada a favor de FIDEICOMISOS PATRIMONIOS AUTONOMOS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA S.A. (P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM) con NIT 830.053.630-9. En todo caso, la garantía otorgada por el proponente no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral.

## 3. Documentos.

Con la presentación de la Oferta se deberán anexar los siguientes documentos:

- 3.1 Certificación de Antecedentes Fiscales.
- 3.2 Certificación de Antecedentes Disciplinarios.
- 3.3 Certificación de Inhabilidades e Incompatibilidades del oferente y del representante legal, en el evento de ser una persona jurídica.
- 3.4 Fotocopia del documento de identidad del Representante legal, o del oferente en caso de que sea persona natural. (Cédula de ciudadanía amarilla de hologramas).

**3.5** Certificación en la que conste bajo la gravedad del juramento que la empresa PROPONENTE así como su representante legal o persona natural, no se encuentran relacionados en ninguna lista restrictiva de lavado de activos de ningún país, como las denominadas Listas OFAC o Clinton y ONU. Así mismo, autorización para realizar la consulta respectiva en listas restrictivas sobre lavado de activos por parte de la Fiduciaria.

Sin embargo, en la propuesta se debe manifestar que autorizan a que se hagan las respectivas consultas al representante legal y a los accionistas y/o socios, sea el caso.

**3.6** Copia de paz y salvo por todo concepto expedido por el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, siempre que se trate de un proponente con el que el PA haya tenido relaciones comerciales.

**3.7** Diligenciar completamente el Formato de Inscripción y Conocimiento de Proveedor de Persona Natural o Persona Jurídica, según sea el caso. Formulario de Solicitud de Vinculación:

Los correspondientes formularios se encuentran publicados en la página web de FIDUAGRARIA S.A. [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), entrando al banner P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM, se escoge – Formato de Inscripción y Conocimiento de Proveedor Persona Jurídica o Formato de Inscripción y Conocimiento de Proveedor Persona Natural. Toda vinculación debe cumplir con la totalidad de los requerimientos de información y soportes documentales establecidos por la entidad para el conocimiento del cliente. Lo anterior con el fin de dar cumplimiento al SARLAFT (Sistema de Administración del Riesgo de LA (Lavado de Activos) / FT (Financiamiento Terrorismo).

**Consortio o Unión Temporal:** En caso de consorcios o uniones temporales, deberá en todo caso anexarse a la oferta, el documento de constitución en los términos señalados en la ley, el cual deberá estar suscrito por todos los miembros que lo conforman. La oferta deberá ser presentada por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. Los proponentes indicarán si su participación es a título de Consorcio o Unión Temporal y en este último caso, señalarán los términos y extensión de la participación en la oferta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la Entidad, mediante un documento se designará la persona que los representará, señalando las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad. En caso de Unión Temporal, se indicará al P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, la participación que tendrá cada uno de sus integrantes.

Los Consorcios o Uniones Temporales constituidas se comprometen a permanecer constituidos durante el término de la vigencia del proceso de venta y sus prórrogas, si las hubiere. Por lo tanto, deberá indicarse expresamente que el Consorcio o Unión Temporal, no podrá ser disuelto ni liquidado durante la vigencia y prórrogas del proceso de venta y la posterior suscripción y legalización del contrato de promesa de compraventa, contrato de compraventa y la escritura pública. En ningún caso podrá haber cesión del contrato entre quienes integren el Consorcio o Unión Temporal. Los términos y extensión de la participación en la Unión Temporal no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM. Toda la información solicitada acerca de los proponentes, debe ser presentada por cada una de las personas jurídicas que integran el Consorcio o Unión Temporal.

### 3.8 Documentos expedidos en el exterior:

Se deben presentar con el Apostille, establecida en la convención No. 12 de la Conferencia de La Haya y el Decreto 106 de 2001, aplicable a los países miembros de dicha Convención.

Los interesados que cumplan con los anteriores requisitos podrán presentar OFERTA, la cual deberá ser radicada en FIDUAGRARIA S.A.- Unidad de Gestión PATRIMONIO AUTÓNOMO LIQUIDACION FONDO PREMIUM ubicada en la Calle 16 No. 6 – 66, Piso 29, Edificio Avianca de la ciudad de Bogotá D.C., hasta la fecha y hora límite indicada en el cronograma de actividades y con el lleno de los siguientes requisitos:

#### 4. Sobre No. 1

En el Sobre No. 1 se debe aportar todos los documentos solicitados anteriormente en original y copia debidamente foliados en forma consecutiva, tanto el original como la copia.

#### 5. Sobre No. 2.

En el Sobre No. 2 se debe incluir la Carta de Presentación de la Oferta (**Diligenciar Anexo 2.**), y se radicará en la **sede de la puja** al inicio de la misma.

**NOTA 1:** Los documentos deben ser presentados en original y una (1) copia del mismo tenor, así mismo deberán ser presentados sin tachones, borrones o enmendaduras, que hagan dudar sobre el contenido de la oferta. Cualquier enmendadura que contenga la oferta, deberá ser aclarada y validada por el proponente en el mismo documento.

NOTA 2: En el evento en que en el sobre No. 1 no se aporten todos los documentos solicitados o en debida forma, se podrán adjuntar o subsanar hasta dos (2) días comunes antes de presentar la propuesta económica, para así poder participar en ella, de lo contrario se rechazará de plano la propuesta y se devolverán los documentos al oferente. Este término aplica también, para aquellos casos en que los soportes en copia difieran del original y viceversa.

## V. PROCESO DE VENTA

El procedimiento para la venta del bien aquí mencionado, deberá ceñirse a lo dispuesto en el reglamento, modificaciones y/o adiciones que se le realicen al mismo y de conformidad con las estipulaciones legales establecidas para el caso.

### 1. Publicación del aviso de venta:

El P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, informará a la ciudadanía y Entidades Públicas y Privadas en general mediante la publicación del aviso de venta de los inmuebles objeto de este reglamento, en la página web [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co) por el término descrito en el cronograma de actividades, junto con el presente reglamento y demás documentos que hagan parte del proceso de venta. De igual manera invitará de manera particular a las personas que han manifestado su interés en adquirir bienes.

### 2. Visita de inspección a los bienes inmuebles:

Durante el término de publicación del AVISO DE VENTA, los interesados en presentar las ofertas podrán solicitar por escrito, a FIDUAGRARIA S.A.- Unidad de Gestión PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM ubicada en la Calle 16 No. 6 – 66, Piso 29, Edificio Avianca de la ciudad de Bogotá D.C., en el horario comprendido entre las 8:00 a.m., y las 4:00 pm, de lunes a viernes o al correo electrónico: [ventas.fondo.premium@fiduagraria.gov.co](mailto:ventas.fondo.premium@fiduagraria.gov.co) una visita al inmueble, con el fin que los interesados tengan el conocimiento respectivo sobre el inmueble en venta y el estado en que se encuentran. Los interesados, con la sola presentación de la oferta, declaran haber tenido la oportunidad de visitar, inspeccionar y revisar el estado de conservación de los inmuebles y que han tenido la oportunidad de realizar la debida diligencia respecto de los aspectos jurídicos y fiscales del inmueble.

Ni la Fiduciaria, ni el Fideicomitente dentro del contrato de Fiducia Mercantil están obligados al saneamiento de los Bienes Fideicomitados para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley Aplicable en los actos de enajenación de los Bienes objeto de venta, teniendo en cuenta que el comprador acepta la compra de los activos en el estado jurídico y físico en que estos se encuentren.

### 3. Lugar y fecha límite de presentación de las ofertas:

Los SOBRES No. 1 deberán ser radicados exclusivamente en FIDUAGRARIA S.A.- Unidad de Gestión PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM ubicada en la Calle 16 No. 6 – 66, Piso 29, Edificio Avianca de la ciudad de Bogotá D.C., en el horario comprendido entre las 8:00 a.m., y las 4:00 p.m., de lunes a viernes, donde se realizará el registro de entrega.

La SUBSANACIÓN a las propuestas presentadas en los SOBRES No. 1 deberán ser radicados exclusivamente en FIDUAGRARIA S.A.- Unidad de Gestión PATRIMONIO AUTÓNOMO LIQUIDACION FIDEICOMISO FONDO PREMIUM ubicada en la Calle 16 No. 6 – 66, Piso 29, Edificio Avianca de la ciudad de Bogotá D.C., en el horario comprendido entre las 8:00 a.m., y las 4:00 p.m., de lunes a viernes, donde se realizará el registro de entrega dentro del plazo establecido en este reglamento.

Los SOBRES No. 2 se deberán entregar al inicio de la subasta en la Sala de Juntas de FIDUAGRARIA S.A.- Unidad de Gestión PATRIMONIO AUTÓNOMO LIQUIDACION FONDO PREMIUM ubicada en la Calle 16 No. 6 – 66, Piso 29, Edificio Avianca de la ciudad de Bogotá D.C., una vez este habilitado jurídicamente el proponente para participar en el proceso.

### 4. Retiro y modificación de las ofertas:

Ningún proponente puede modificar, adicionar o retirar su oferta económica después de haber sido entregada formalmente al P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM.

### 5. Rechazo de las ofertas

El P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, descalificará y desestimaré las ofertas extemporáneas, o que no cumplan con las formalidades y requisitos de este reglamento, así mismo cuando:

- Los documentos presentados por los oferentes no cumplan con las condiciones de compra establecidas en el presente reglamento y no sean subsanadas oportunamente.
- La información o documentación suministrada contenga alguna falsedad, inexactitud, o adulteración.
- No se presente garantía de seriedad de la oferta.
- No se cuente con la aprobación del Formulario Solicitud de Vinculación – SARLAFT.

## 6. Apertura del sobre No.1:

Los sobres marcados como **Sobre No. 1** se abrirán en presencia de dos (2) funcionarios de la Unidad de Gestión del P.A. Liquidación Fondo Premium y un (1) funcionario de la Vicepresidencia de Administración de Negocios de los Fiduciaria; debidamente designados por quien corresponda. Del procedimiento realizado se elaborará el acta respectiva.

## 7. En caso de existir un solo oferente

Si al cierre de la convocatoria y apertura de Sobres No. 1, se ha recibido solo un (1) oferente por uno de los bienes inmuebles, y el oferente ha aportado su oferta económica en el Sobre No. 2, el inmueble podrá ser adjudicado al oferente de manera directa, sujeto al cumplimiento de los requisitos exigidos por el P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM, toda vez que no es procedente realizar una subasta.

## 8. Audiencia de apertura de las ofertas económicas - sobre No. 2:

Agotado el procedimiento anterior, y una vez se obtengan las verificaciones jurídicas, administrativas y técnicas que habilitan a los oferentes para participar en la audiencia de subasta, en la fecha y hora fijada en el cronograma de actividades, se celebrará la Audiencia de Apertura de Ofertas Económicas (Sobre No. 2), y se tendrá en cuenta lo siguiente:

### ✓ Verificación de los asistentes a la audiencia:

En la audiencia deberán estar presentes: Los proponentes habilitados que hayan presentado ofertas en el término establecido. Podrán asistir dos (2) personas por cada proponente, tratándose de personas jurídicas, uno de ellos debe ser el representante legal. En caso que el representante legal no pueda asistir a la audiencia, uno de los dos asistentes a ella debe ser delegado y autorizado para presentar los lances en la audiencia pública, dicha autorización debe constar por escrito y estar diligenciada con nota de presentación personal ante Notario Público, en el que se determinarán las facultades conferidas las cuales deberán ser suficientes para participar.

## 9. Ofertas extemporáneas:

Se rechazarán de plano las ofertas presentadas después del plazo fijado para su presentación, y se devolverán sin abrir.

## VI. PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA - APERTURA DE OFERTAS ECONÓMICAS:

Una vez instalada la audiencia, un funcionario designado por el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, efectuará una breve explicación sobre la dinámica de la audiencia y absolverá interrogantes que se presenten en lo relacionado con el desarrollo de la misma.

Si sobre el inmueble existiera interés de varias personas, a la apertura del sobre No. 2 se someterán sus ofertas a la puja estimada en el presente reglamento, y, se adjudicará a la más favorable para el P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM en términos económicos, al final de los lances previstos

En presencia de los participantes se procederá a la apertura del **Sobre No. 2**, para verificar que el valor total de cada oferta no sea inferior al precio de venta ni del avalúo comercial del inmueble, para el cual presentó la oferta, se ordenarán por grupos de acuerdo al inmueble para el cual se hayan presentado.

Seguidamente el P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM, dará a conocer a los presentes el valor de la mayor oferta presentada para cada uno de los inmuebles, y se indicará que se permitirán DOS LANCES para que los proponentes habilitados que hayan asistido a la Audiencia, mejoren la mayor oferta Inicial presentada sobre la base de los respectivos inmuebles.

Para ello se distribuirá un formato para que los proponentes habilitados que lo deseen, realicen una segunda oferta de precio que mejore la mayor oferta inicial de precio, cuyo margen de mejora de oferta será libre.

En el formulario entregado, cada proponente registrará su nombre y la identificación de los bienes para los cuales presenta oferta y el precio ofertado o la expresión inequívoca de que no se hará ninguna oferta de mejora de precios.

Se otorgará un plazo de quince minutos para que los proponentes realicen el primer lance sobre la oferta de mayor precio inicialmente presentada.

El P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM registrará las ofertas válidas y los ordenará en forma ascendente. Dará a conocer a los presentes el mayor precio ofertado en el lance inicial, y determinará un segundo y último lance sobre el mayor precio ofertado en el lance Inicial.

Si Cumplido el segundo plazo de 15 minutos no se presentare un lance sobre el mejor precio ofertado, se entenderá adjudicado el bien al oferente que ofertó el mejor precio en desarrollo del lance inicial. Si corrido el tiempo de los lances, es decir el inicial y el segundo entregado no se presentare ninguna modificación a los valores inicialmente indicados en la oferta, se procederá a dar lectura al mayor valor ofertado, y adjudicará el bien a quien presentó la mejor oferta inicial, la que no podrá ser inferior al precio determinado en el avalúo del bien.

En caso de existir empate entre oferentes a la terminación del tiempo de los lances, incluido el valor inicial de las ofertas, y de no existir mejora de las ofertas iniciales, se adjudicará el bien a quien mayor valor hubiere ofertado en la oferta inicial, y de persistir el empate se procederá al sorteo público por balota.

Una vez realizada la adjudicación correspondiente, El P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM hará público el resultado, incluyendo la identidad de los participantes.

Para el caso de las personas habilitadas que hayan presentado ofertas y no concurren a la audiencia de apertura de la oferta económica, su oferta seguirá en pie, y participará junto con las demás ofertas. Si esta resultare la mayor oferta recibida, después de los lances, el bien será adjudicado al proponente que la haya presentado.

De esta audiencia se levantará el acta correspondiente y se firmará por un delegado del Comité de Dirección del Fideicomiso, el Director operativo del Fideicomiso, un funcionario del área de Control Interno de la Fiduciaria y el Director de la Unidad de Gestión.

## DISPOSICIONES FINALES

Las personas interesadas al momento de presentar las correspondientes ofertas, deberán tener en cuenta lo siguiente:

**1. PLAZO MÁXIMO Y FORMA DE PAGO:** El valor de los inmuebles deberá ser cancelado en un plazo máximo de seis (6) meses. Contados a partir de la fecha de celebración de la Subasta, cualquier modificación a este plazo deberá ser aprobada por el Comité de Dirección del Fideicomiso.

**2. SUBROGACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN:** El adjudicatario del bien inmueble puede solicitar al P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, la subrogación de la adjudicación del bien inmueble, esto sujeto a la aprobación de la documentación del subrogatario y aprobación por parte de la Fiduciaria siempre que cumpla con todos los requisitos establecidos para la vinculación y la oferta, para la Enajenación de Bienes Muebles e Inmuebles.



**3. ENTREGA MATERIAL DEL BIEN O DE LOS BIENES:** La entrega material de los inmuebles, se realizará en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles siguientes al registro de la Escritura Pública de Compraventa. En el caso de los inmuebles que el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM tenga arrendados a terceros (aún sin que el arrendamiento conste por escritura pública registrada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria), el respectivo contrato se cederá al comprador desde el momento en que se realice la entrega material, arrendamiento que será de previo conocimiento del oferente.

**4. DERECHOS NOTARIALES, DE BENEFICENCIA Y/O TESORERÍA MUNICIPAL Y DE REGISTRO:** Los derechos notariales que se causen con ocasión al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán sufragados por partes iguales, y los de anotación y registro serán asumidos en su totalidad por el comprador. Los impuestos que se puedan causar con ocasión de la transferencia serán asumidos por la parte que de conformidad con la ley los deba asumir.

**5. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** Los impuestos, tasas y contribuciones por servicios Nacionales, Departamentales y/o Municipales, que ostenten los bienes al momento de la adjudicación, correrán por cuenta del vendedor y comprador proporcionalmente al momento del año fiscal en que se suscriba la escritura pública que perfecciona la venta.

**6. ANULACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN:** En caso de incumplimiento en los pagos, el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, puede anular la adjudicación del bien inmueble, en este caso aplicaría la cláusula de incumplimiento descrita en el presente reglamento, y de existir más pagos por parte del COMPRADOR, estos serían devueltos, previo a presentación de cuenta de cobro, previo descuento del 4x1000 y sin reconocer ningún tipo de interés, indexación o cobros de 4x1000.

En el caso, de existir otros oferentes por el bien inmueble, se realizará adjudicación supletoria si estos aún se encuentran interesados en la adquisición del inmueble.

## VII. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO

El oferente manifestará su aceptación con respecto a los términos incluidos en el presente documento y en todos aquellos que formen parte integral del presente proceso de venta, por lo que se entenderá que conoce y acepta en su totalidad, las condiciones impuestas por el P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM y la Ley.

## VIII. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Publicación del aviso de invitación y reglamento de venta	19/02/2019	Página WEB <a href="http://fiduagraria.gov.co">fiduagraria.gov.co</a> Banner PA FONDO PREMIUM
Visitas de inspección a bienes	Entre el 20/02/2019 al 28/02/2019	Lote de terreno segregada de isleta en corregimiento de Barú
Recepción de Sobres N° 1	01/03/2019	Calle 16 N° 6-66 Piso 29 Edificio Avianca - Fiduagraria S.A.
Apertura de Sobres N° 1	04/03/2019	Calle 16 N° 6-66 Piso 29 Edificio Avianca - Fiduagraria S.A.
Correo informativo sobre habilitación para participar en la subasta	06/03/2019	Correo electrónico <a href="mailto:ventas.fondopremium@fiduagraria.gov.co">ventas.fondopremium@fiduagraria.gov.co</a>
Subsanación de observaciones realizadas a los documentos de los Sobres N° 1	07/03/2019 y 08/03/2019	Calle 16 N° 6-66 Piso 29 Edificio Avianca - Fiduagraria S.A.
Correo informativo sobre habilitación para participar en la subasta	12/03/2018	Correo electrónico <a href="mailto:ventas.fondopremium@fiduagraria.gov.co">ventas.fondopremium@fiduagraria.gov.co</a>
Recepción de Sobres N° 2 y Subasta	15/03/2019	Calle 16 N° 6-66 Edificio Avianca Fiduagraria S.A.
Pago del abono del precio del bien adjudicado - Lote 1	15/03/2019	Cuenta de Ahorros de Bancolombia N° 031-802426-18 a nombre de FIDUAGRARIA PA FONDO PREMIUM NIT 830.053.630-9
Suscripción de promesa contrato de compraventa	Dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la subasta	Calle 16 N° 6-66 Edificio Avianca Fiduagraria S.A.
Suscripción de contrato de compraventa	A convenir	Calle 16 N° 6-66 Edificio Avianca Fiduagraria S.A.
Entrega del bien adjudicado	A convenir	Lote de terreno segregada de isleta en corregimiento de Barú

## IX. ANEXOS

Harán parte integrante del presente reglamento los siguientes anexos:

1. ANEXO No. 1: Relación inmuebles para la venta
2. ANEXO No. 2: Formato de Carta de presentación de la oferta
3. ANEXO No. 3: Formato de declaración de Inhabilidades e Incompatibilidades
4. ANEXO No. 4: Formato para consorcios o uniones temporales
5. ANEXO No. 6: Formato de Inscripción y Conocimiento de Proveedor de Persona Natural
6. ANEXO No. 7: Formato de Inscripción y Conocimiento de Proveedor de Persona Jurídica

El presente reglamento fue aprobado por el Comité de Dirección del Fideicomiso en sesión del 22 de febrero de 2018 y deberá publicarse en la página Web de FIDUAGRARIA S.A.

## ANEXO No. 1

### INMUEBLES PARA LA VENTA (VENTA DE INMUEBLES P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM)

1. La relación de inmuebles se encuentra disponible en el Link habilitado para tal fin.
2. Las ofertas deberán presentarse en bloque según grupo de activos, según la numeración del detalle de los inmuebles, independientemente que se relacionen matrículas inmobiliarias para cada activo.
3. Serán preferidas las ofertas cuyo pago sea de contado dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la subasta. No obstante, serán admisibles las ofertas que consideren el pago del 40% de contado dentro de los plazos establecidos, y hasta el 60% a través de crédito aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## ANEXO No. 2

### FORMATO DE CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Bogotá, D.C.

Señores:

**PATRIMONIO AUTÓNOMO LIQUIDACION FONDO PREMIUM**  
Unidad de Gestión  
Calle 16 No. 6 – 66, Piso 26,  
Edificio Avianca  
Bogotá D.C.

ASUNTO: "VENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA (...)

----- identificado con la cédula de ciudadanía No.----- expedida en -----, actuando en nombre propio ----- y/o en calidad de Representante Legal de la sociedad -----, con domicilio y residencia en la ciudad de ----- y suficientemente autorizado según consta en ----- -, me permito presentar la siguiente OFERTA ECONÓMICA OBJETO DE VENTA respecto del inmueble ubicados en -----.

Los términos de esta oferta han sido formulados con base en las especificaciones contenidas en el Reglamento de Venta, que declaro aceptar y haber entendido en toda su extensión, alcances y significado.

Así mismo, declaro bajo la gravedad del juramento que:

1. Tengo poder legal para firmar y presentar la oferta.
2. Conocemos y tenemos en nuestro poder los documentos que integran el reglamento de venta, sus anexos y adenda que son: (Indicar fecha y número de cada uno) y renunciamos a cualquier reclamación por ignorancia o errónea interpretación de los mismos.
3. Haremos los trámites necesarios para el perfeccionamiento y legalización de la escritura en el término que señale la entidad.
4. La presente oferta consta de ----- ( ) folios debidamente numerados.

5. Que ni yo, ni los miembros de la sociedad que legalmente represento nos hallamos incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por la Constitución Política ni las leyes colombianas.

6. Con la presentación de esta oferta, la sociedad o el suscrito como persona natural, se obliga a mantener el precio ofrecido, sin variación hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa del predio, si nos llegare a ser adjudicado.

7. La dirección comercial de la sociedad que represento donde se pueden remitir o enviar por correo, notificaciones relacionadas con esta convocatoria de selección abreviada, es la siguiente: \_\_\_\_\_

8. Me obligo en nombre de la sociedad, para con El P.A. FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM, informar todo cambio de residencia o domicilio que ocurra durante el desarrollo del proceso de esta venta, hasta suscripción y registro de la respectiva escritura.

9. Para efectos legales hago constar que la información certificada y suministrada es totalmente cierta y puede ser verificada.

**NOMBRE COMPLETO Y DIRECCIÓN DEL OFERENTE:** \_\_\_\_\_

**VALOR TOTAL DE LA OFERTA DEL INMUEBLE:** \$ \_\_\_\_\_

Nombre del Representante Legal: \_\_\_\_\_

Firma del Representante Legal: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ NIT \_\_\_\_\_

## ANEXO No. 3

### FORMATO DE DECLARACIÓN DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Bogotá, D.C.

Señores:

**PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM**

Unidad de Gestión

Calle 16 No. 6 – 66, Piso 26,

Edificio Avianca

Bogotá D.C.

ASUNTO: "VENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA (...)

----- identificado con la cédula de ciudadanía No.----- expedida en -----, actuando en nombre propio ----- y/o en calidad de Representante Legal de la sociedad -----, con domicilio y residencia en la ciudad de ----- y suficientemente autorizado según consta en -----, declaro que NO nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad previstas en la Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y en las demás normas concordantes.

Así mismo, a la fecha de presentación de la oferta no nos hallamos en el boletín de responsables fiscales de competencia de las Contralorías, de acuerdo con el Artículo 60 de la Ley 610 de 2000.

**NOMBRE COMPLETO Y DIRECCIÓN DEL OFERENTE:**

Nombre del Representante Legal:

Firma del Representante Legal:

C.C. No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_

NIT \_\_\_\_\_

ANEXO No. 4

CONFORMACIÓN CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

Ciudad y Fecha

Señores:

PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LIQUIDACION FONDO PREMIUM

Unidad de Gestión

Calle 16 No. 6 – 66, Piso 26,

Edificio Avianca

Bogotá D.C.

Apreciados señores:

Los abajo firmantes manifestamos a través de este documento que hemos convenido asociarnos en consorcio ( ) unión temporal ( ), para participar en la compra del bien inmueble denominado \_\_\_\_\_ del P.A. LIQUIDACION FONDO PREMIUM, cuyo objeto consiste en \_\_\_\_\_, los cuales se encuentran relacionados en el anexo técnico del reglamento de venta:

Por lo anterior expresamos lo siguiente:

1. La duración de este consorcio ( ) unión temporal ( ) será igual al término de la ejecución y liquidación del contrato y un (1) año más.
2. El consorcio o unión temporal ( ) está integrado por:

IDENTIFICACIÓN NOMBRE	IDENTIFICACIÓN O NIT	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN

**NOTA:** Las uniones temporales deberán indicar las actividades de cada uno de sus miembros en la ejecución de la oferta.

El representante del consorcio ( ) unión temporal ( ) es: -----identificado con C.C. No. ----- de ----- quien está expresamente facultado para firmar el contrato y tomar todas las determinaciones que fuesen necesarias al respecto, con amplias y suficientes facultades.

La responsabilidad de los integrantes del consorcio ( ) unión temporal ( ) es solidaria las estipulaciones legales.

Para constancia se firma en ----- a los -----días del mes de -----de  
 Atentamente,

Nombre y firma de los integrantes del consorcio ( ) unión temporal ( ).

## ANEXO No. 5

### FORMATO DE INSCRIPCIÓN Y CONOCIMIENTO DE PROVEEDOR DE PERSONA NATURAL

El formulario se encuentra disponible en el Link habilitado para tal fin.

## ANEXO No. 6

### FORMATO DE INSCRIPCIÓN Y CONOCIMIENTO DE PROVEEDOR DE PERSONA JURÍDICA

El formulario se encuentra disponible en el Link habilitado para tal fin.