

## RESOLUCION No. 018 de 2023

“Por medio de la cual se adopta el Reglamento de Venta de Bienes de la sociedad Habitalia Desarrollos SAS.”

**EL LIQUIDADOR DE LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. ENTIDAD IDENTIFICADA CON EL NIT 900.598.398-7, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES.**

### DEFINICIONES

Para efectos del presente Reglamento de Venta se establecen las siguientes definiciones, las cuales podrán ser usadas tanto en singular como en plural:

**Adjudicatario:** Es el oferente que habiendo superado el análisis de habilitación jurídica y financiera, haya realizado la oferta económica más alta para la adquisición de los inmuebles y; en consecuencia, resulte favorecido en el presente proceso de venta.

**Habitalia Desarrollos SAS.:** Es la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, NIT 900.598.398-7, sociedad comercial constituida con arreglo a las leyes de la República de Colombia, sometida a proceso de liquidación forzosa administrativa por el Municipio de Armenia mediante el Decreto 357 del 18 de Noviembre de 2020, prorrogado mediante la resolución 013 del 25 de enero de 2022, resolución 079 del 25 de marzo de 2022 y resolución 015 de 2023, decisión adoptada con base en el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, La Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 2555 de 2010 y los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1987, y el Acuerdo Municipal 167 de 2020.

**Oferente:** Es todo sujeto de derecho con capacidad de goce para suscribir los contratos derivados del presente proceso de contratación, que deposite oferta de compra de los inmuebles objeto de la subasta. No se admitirán estructuras plurales tales como consorcios, uniones temporales o promesa de sociedad futura.

**Reglamento:** Es el presente documento junto con sus adendas (si las hay), así como los documentos que hacen parte integral de él.

### Sección I.- Recomendaciones generales

**Habitalia Desarrollos SAS.** recomienda a los interesados revisar de manera minuciosa el presente Reglamento y, de manera especial, atender las siguientes recomendaciones:

Verificar que no se encuentren dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o prohibición constitucional y legalmente establecidas para contratar con recursos públicos.

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 y las demás normas concordantes y complementarias.

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.

Examinar que las fechas de expedición de los documentos se encuentran dentro de los plazos fijados en el presente Reglamento.

Suministrar toda la información que sea solicitada por HABITALIA DESARROLLOS SAS. EN LIQUIDACIÓN.

Analizar en su integridad el contenido del presente documento, a fin de determinar si existen aspectos que requieran aclaración o precisión.

Cerciorarse de cumplir las condiciones y requisitos exigidos para participar en esta contratación.

El depósito de la oferta implica la aceptación plena y total a todos y cada uno de los términos previstos en el Reglamento. Los interesados pueden, en la oportunidad prevista en el cronograma, realizar observaciones, solicitar modificaciones o cambios a los términos aquí previstos, pedir aclaraciones y formular inquietudes o recomendaciones. Todas las peticiones serán analizadas y resueltas por Habitalia Desarrollos SAS en la oportunidad correspondiente.

## **Sección II.- Condiciones sustanciales de la venta**

### **2.1. Antecedentes**

Mediante el Decreto 357 del 18 de Noviembre de 2020, el Municipio de Armenia procedió a ordenar la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Habitalia Desarrollos SAS identificada con el NIT 900.598.398-7, prorrogado mediante la resolución 013 del 25 de enero de 2022, la resolución 079 del 25 de marzo de 2022 y la resolución 015 de 2023, decisión adoptada con base en el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, La Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 2555 de 2010 y los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1987, y el Acuerdo Municipal 167 de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 293 del Decreto Ley 663 de 1993 “el proceso de liquidación forzosa administrativa es un proceso concursal y universal, tiene por finalidad esencial la pronta realización de los activos, preservando la igualdad entre los acreedores sin perjuicio de las disposiciones legales que confieren privilegios de exclusión y preferencia a determinada clase de créditos.”

Dados los antecedentes antes mencionados se procederá con la venta de los activos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades del proceso liquidatorio, conforme al Artículo 9.1.3.4.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

Como requisito para la aplicación de los principios de buena fe, transparencia, imparcialidad, eficacia, eficiencia, selección objetiva, y publicidad en el proceso de enajenación de los activos de propiedad de HABITALIA DESARROLLOS SAS en Liquidación, se elaboró el presente Reglamento de Venta, que es de obligatorio cumplimiento para todos los partícipes.

## 2.2. Principios aplicables

El proceso de venta atenderá a los siguientes principios:

**i. Principio de buena fe:** todos los actos que se desplieguen en el proceso de venta estarán regidos por el principio de buena fe, razón por la cual los partícipes se abstendrán de incurrir en conductas defraudatorias, colusorias, culposas o de cualquiera otra naturaleza contrarias a la probidad, transparencia y debida diligencia.

**ii. Principio de transparencia:** El liquidador propenderá por revelar de manera completa, suficiente y fidedigna la información que dispone para que los interesados puedan tomar decisiones de inversión informadas, así como todas aquellas circunstancias que conozca que puedan modificar el sentido de sus determinaciones. No obstante lo anterior, los interesados tomarán sus decisiones basadas en su propio análisis y en las conclusiones derivadas del proceso de debida diligencia que adelanten por su cuenta sobre cada activo.

**iii. Principio de imparcialidad:** El liquidador actuará con imparcialidad en el manejo y publicación de la información, en especial de las decisiones adoptadas, para así garantizar la oportuna y suficiente posibilidad de participación de los interesados en el proceso, así como los órganos de control y el conocimiento oportuno de la información relativa al proceso, que garantice los derechos constitucionales a la defensa, el debido proceso y el acceso a los documentos públicos.

**iv. Principio de eficiencia:** El proceso de venta deberá efectuarse en un corto plazo, siguiendo un cronograma específico, con el mejor uso de los recursos materiales y humanos disponibles. Se deben observar criterios de celeridad, economía y eficacia.

**v. Principio de selección objetiva:** La selección de los adjudicatarios se efectúa verificando el cumplimiento de los requisitos y condiciones objetivos señalados en el Reglamento.

**vi. Principio de Publicidad:** El liquidador o quien designa procederá a realizar la publicación y divulgación de la información que sea jurídicamente relevante para el proceso. De la misma manera, los partícipes revelarán cualquier circunstancia, pasada o presente, que pueda incidir de manera sustancial sobre el proceso de venta y sobre la formación de la voluntad de Habitavia Desarrollos SAS en Liquidación.

## 2.3. Jurisdicción y ley aplicable

El proceso de venta se rige por las leyes de la República de Colombia, especialmente por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en el Decreto 2555 de 2010 y las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen, y cualquier conflicto relacionado con él se someterá a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la República de Colombia.

## 2.4. Responsabilidad por los análisis, evaluaciones, costos y gastos de la participación en el proceso de venta

Será responsabilidad única y exclusiva de los Interesados, y los Potenciales Adquirentes Habilitados, adelantar las actividades necesarias para efectuar los análisis y evaluaciones de los Activos y de la viabilidad de su adquisición. La decisión de presentar o no Sobres para Participar en la Subasta de Adjudicación y de Posturas en la Subasta de Adjudicación,

será una decisión libre e independiente de los Interesados, Potenciales Adquirentes Habilitados, basada en sus propios análisis, investigaciones, exámenes, inspecciones, y no en documento, material o información alguna suministrada en el Proceso de Venta, o en comentario o sugerencia alguna, proveniente del Liquidador, sus dependientes, empleados, agentes, asesores o consultores, o en información puesta a disposición durante el Proceso de Debida Diligencia.

Ni el Liquidador, ni sus dependientes, empleados, agentes, asesores o consultores, garantizan de manera explícita o implícita, la integridad, exactitud y calidad de la información que se suministre durante el Proceso de Venta, ya sea en forma oral o escrita bien sea que haga o no parte del Proceso de Debida Diligencia. En consecuencia, no se podrá responsabilizar a las personas antes mencionadas o a sus representantes, por el uso que pueda darse a dicha información o por cualquier inexactitud de la misma, por sus deficiencias o por cualquier otra causa.

Cada Interesado y Potencial Adquirente Habilitado se hará cargo de todos los costos y gastos, tanto directos como indirectos, de su propio análisis y evaluación con ocasión de su participación en el Proceso de Venta. Ni el Liquidador, ni sus dependientes, empleados, agentes, asesores o consultores, serán responsables en ningún caso, por dichos costos y gastos, cualquiera que sea el resultado del Proceso de Venta y la participación del respectivo Interesado o Potencial Adquirente Habilitado en el mismo.

## **2.5. Causales especiales de incumplimiento**

Además del desconocimiento de las estipulaciones, reglas o previsiones contenidas en el presente Reglamento y demás documentos anexos a él, se consideran causales de incumplimiento, las siguientes:

- i. El retiro de la oferta económica sin justa causa después de realizada la audiencia de apertura de sobres No. 2. Se entenderá justa causa cuando existan circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor;
- ii. La no suscripción de la escritura pública de venta;
- iii. El ocultamiento de información relevante por parte del Oferente.
- iv. La falta de pago en las fechas acordadas

## **2.6. Participación de intermediarios en el proceso de venta**

Se advierte que el Liquidador no podrá pagar con cargo a los recursos de la intervención ningún tipo de comisión ni retribución de ninguna clase a los intermediarios que ofrezcan su servicio para presentar interesados en adquirir los activos.

## **2.7. Descripción de los inmuebles**

En el Anexo No. 1 del presente Reglamento se describen los inmuebles objeto de venta, clase de bien, matrícula inmobiliaria, descripción general y situación actual, siendo posible actualizarlo de acuerdo con las necesidades del proceso Liquidatorio, sin que se requiera modificación del presente reglamento de venta, los cuales consan en el avalúo realizado. Los linderos podrán consultarse en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

Todos los interesados deberán analizar y tener en cuenta las condiciones de los inmuebles y deberán realizar, por su cuenta y riesgo, el *due diligence* propio de este tipo de ventas.

## **2.8. Precio base de la subasta**

El precio final de los inmuebles será aquel por el cual se adjudique la subasta pública. El precio mínimo para realizar postura será la del avalúo comercial.

## **2.9. Forma de pago**

El precio final de los inmuebles será pagado de la siguiente manera:

(a) Todo Oferente deberá depositar en la Cuenta de Ahorros que se indicará en su oportunidad, por lo menos el veinte por ciento (20%) del precio base de la subasta a que hace referencia el numeral 2.9. del presente Reglamento. Dicho valor se depositará a título de arras y se someterá a las condiciones previstas en el numeral 2.11 del presente Reglamento.

(b) La diferencia entre el precio final y la suma consignada a título de arras, se pagará íntegramente por el Adjudicatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la finalización de la audiencia de subasta de que trata el presente Reglamento, junto con la proporcionalidad del impuesto predial y cuotas de administración de que trata el numeral 2.13., en el evento de ser procedente.

(c) El término anterior podrá ser prorrogado por un término igual, a solicitud del interesado y previa aprobación del Agente Especial Liquidador

## **2.11. Arras**

Las partes acuerdan que la venta se celebra con arras, de conformidad con lo estipulado en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Todo Oferente deberá depositar en la cuenta bancaria que se indique en su oportunidad el valor allí señalado. En el evento que el Oferente o Adjudicatario cumpla de manera oportuna sus obligaciones y se suscriba y registre la escritura pública de venta, se considerará el valor de las arras como una imputación al pago del precio del inmueble, en caso de resultar Adjudicatario.

El Oferente o Adjudicatario perderá de pleno derecho el valor de las arras, cuando no cumpla una o varias de las obligaciones que asume en virtud del presente Reglamento. La anterior medida se aplicará sin perjuicio de las demás acciones o derechos que surjan a favor de Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación para indemnizar totalmente los daños patrimoniales o extrapatrimoniales irrogados por el incumplimiento.

Para los Oferentes que no resulten Adjudicatarios, Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación procederá a su devolución dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la audiencia de adjudicación, mediante la emisión de cheques o la transferencia electrónica a cuentas bancarias. Sobre las sumas depositadas, Habitalia Desarrollos SAS. no reconocerá ninguna clase de rendimiento, interés, fruto civil, accesorio ni indexación o corrección monetaria.

De la misma manera, los Oferentes se obligan a asumir los costos fiscales y transaccionales de la devolución. En consecuencia, Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación descontará

los gravámenes a que haya lugar (tales como el gravamen a los movimientos financieros o 4x1000) y costos transaccionales respectivos (tales como costos de emisión de cheques, canales electrónicos, etc.) que demande la operación de devolución.

## **2.12. Entrega material de los inmuebles**

La entrega de los inmuebles se realizará en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de registro de la escritura pública de compraventa en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria siempre y cuando el adjudicatario acredite el pago de manera proporcional a favor de HABITALIA DESARROLLOS SAS EN LIQUIDACIÓN del valor del impuesto predial y valorización.

A partir de la entrega, el Adjudicatario será el responsable de todas las expensas, gastos, servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios y demás obligaciones económicas que surjan en relación a los inmuebles.

En todo caso, las reglas aquí fijadas de entrega de inmuebles podrán ser modificadas de mutuo acuerdo con el Adjudicatario.

## **2.13. Reconocimiento proporcional de impuesto predial y de Valorización pagado por Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación.**

El Adjudicatario se obliga a reconocer y pagar de manera proporcional a favor de Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la finalización de la audiencia de subasta de que trata el presente Reglamento, el impuesto predial unificado vigencia fiscal correspondiente y el de valorización.

La proporcionalidad mencionada se definirá por Habitalia Desarrollos SAS mediante la aplicación de una regla de tres simple, tomando como referencia (i) la fecha en la que se deba otorgar la escritura pública de venta y (ii) el inicio del año gravable. La liquidación que realice Habitalia Desarrollos SAS se remitirá por correo electrónico al Adjudicatario, quien deberá proceder al pago en el plazo aquí estipulado.

El Adjudicatario reconoce desde ya que el presente Reglamento y la liquidación emitida por Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación, son títulos ejecutivos suficientes y, por tanto, prestan mérito ejecutivo para su cobro.

Igualmente, el valor de los impuestos se pagará atendiendo las reglas de los procesos de liquidación, pagándose únicamente el valor reconocido en el proceso y atendándose las prelaciones de crédito establecidas en la ley.

## **2.14. Cesión de la posición de Adjudicatario**

El Adjudicatario no podrá ceder los derechos derivados del presente proceso de venta, sin el consentimiento previo, expreso y escrito regularmente emitido por Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación.

## **2.15. Demás condiciones de la venta**

Las demás condiciones sustanciales de la venta se encuentran incorporadas a lo largo del presente Reglamento y en las condiciones particular que lleven a la suscripción de la escritura pública.

### **Sección III.- Procedimiento de venta**

#### **3.1. Atribuciones especiales de Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación**

Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación se reserva el derecho de ejercitar en forma discrecional las siguientes atribuciones, cuyo ejercicio se autoriza plenamente por los Oferentes con el sólo hecho de depositar su propuesta:

i. No es obligación del Liquidador ofrecer en pública subasta todos los inmuebles, dado que se encuentra facultado para enajenarlos de manera directa de acuerdo a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010. Se precisa que con el propósito de buscar la obtención de un mejor precio en el mercado respecto de los inmuebles de propiedad de HABITALIA DESARROLLOS SAS EN LIQUIDACIÓN, el liquidador propenderá por la venta en pública subasta, sin que tal actuación sea requisito indispensable para realizar la venta directa, evento en el cual las partes acordarán el procedimiento que regule la compra-venta, atendiendo en lo aplicable el presente reglamento. De igual manera al realizar la venta directa el Liquidador podrá utilizar la metodología costo-beneficio.

ii. No adjudicar el activo, cuando ninguna de las ofertas presentadas cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

iii. Modificar el cronograma de actividades, para efectuar la enajenación de los inmuebles.

iv. Dar por terminado el proceso de venta en cualquier momento.

v. Retirar del proceso de venta y/o dejar sin efecto la adjudicación de un activo cuando se evidencie inconsistencias en el avalúo del mismo, o limitaciones jurídicas, técnicas o fiscales que requieran saneamiento previo para la enajenación del bien.

vi. Poner en conocimiento de las autoridades competentes las inconsistencias detectadas en la información y/o documentos presentados por los interesados u oferentes.

vii. Suspender de manera temporal el proceso de venta.

viii. Abstenerse de darle continuidad al proceso cuando sea necesario para proteger los intereses de Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación.

De presentarse algunas de las situaciones anteriormente descritas, Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación procederá a informar de manera inmediata a los interesados mediante publicación en la página web [www.marquezabogadosasociados.com](http://www.marquezabogadosasociados.com)

#### **3.2. Posibles oferentes**

Podrán participar personas naturales, personas jurídicas, sucursales de sociedad extranjera, patrimonios autónomos o cualquier sujeto de derecho con capacidad de goce para suscribir los contratos derivados del presente proceso de contratación.

En atención a que el contrato que perfeccione el proceso de venta es de ejecución instantánea y a la necesidad de realizar trámites notariales, no se admitirán estructuras plurales tales como consorcios, uniones temporales o promesa de sociedad futura. En el evento que se presenten, las mismas serán rechazadas por Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación.

### **3.3. Publicación del aviso de venta**

Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación publicará el aviso de venta en (el) los medio (s) o canal (es) de comunicación que estime pertinente(s), con el objeto de hacer público los procesos de venta que se efectúen en los términos del presente reglamento.

### **3.4. Consulta del Reglamento**

Reglamento, sus adendas y anexos se publicarán y podrán ser consultados en la página web del proceso de intervención de Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación: [www.marquezabogadosasociados.com](http://www.marquezabogadosasociados.com) dentro del cronograma que se establezca para cada proceso de venta.

### **3.5. Observaciones al Reglamento**

En cualquier momento de los procesos de venta, los interesados podrán solicitar al Liquidador, aclaraciones al Reglamento o los anexos del reglamento, quien emitirá las respuestas que considere pertinentes. Las solicitudes de aclaración deberán ser presentadas por escrito. La resolución de las solicitudes de aclaración de reglamento o los anexos del reglamento, en ningún caso implicará la suspensión del cronograma establecido para el proceso de venta, salvo que así lo disponga el Liquidador.

En todo caso, el Liquidador podrá complementar o modificar el Reglamento o los anexos del mismo, hasta un día hábil anterior al vencimiento del plazo para la presentación de los Sobres. A efectos de lo anterior, cualquier aclaración, modificación o adenda, será publicada por el Liquidador en la página web de la liquidación [www.marquezabogadosasociados.com](http://www.marquezabogadosasociados.com)

### **3.6. Visita facultativa de los inmuebles**

En todo caso, será responsabilidad del interesado el acceso, traslado, recorrido y visita a los activos, sin que Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación asuma responsabilidad alguna por las contingencias, riesgos o novedades que se presenten en los inmuebles. Quien acceda a los mismos, asume la responsabilidad por hechos de fuerza mayor y caso fortuito. De igual manera, el interesado será responsable por la sustracción de bienes, la afectación del inmueble o cualquier otro daño o perjuicio que se cause por la acción u omisión del interesado o de sus dependientes o acompañantes o de aquellos derivados de la fuerza mayor o caso fortuito.

Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación, no garantizará la visita a aquellos inmuebles respecto de los cuales no ostente la posesión.

### **3.7. Presentación de ofertas**

#### **3.7.1. Plazo para presentar ofertas**



El cierre de plazo para la presentación de ofertas tendrá lugar en la fecha establecida en el cronograma y se recibirán en la dirección postal mencionada en el mismo.

### **3.7.2. Contenido**

La propuesta debe ser presentada por escrito, foliada en orden consecutivo ascendente y con un índice que relacione todo el contenido de la misma. El proponente deberá incluir en la presentación de la propuesta toda la documentación y soportes requeridos en el presente Reglamento, en el mismo orden en que fueron solicitados.

Se deberán presentar y radicar las ofertas así:

- Sobre No. 1: deberá contener la totalidad de los requisitos habilitantes jurídicos y financieros aquí exigidos. Se deberá rotular e identificar de manera clara, indicando que se trata del Sobre No. 1.
- Sobre Cerrado No. 2: se trata de un sobre sellado que incluya el formato de propuesta económica inicial, que será aperturado en la subasta.

No se aceptan enmendaduras o tachaduras en ninguno de los folios de la propuesta, en caso de presentarse podrá ser objeto de solicitud de aclaración o descalificación del proceso de selección.

### **3.7.3. Validez de la oferta**

La oferta tendrá validez desde el momento de su entrega en Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación y hasta el momento en que se suscriba y registre la escritura pública de venta. Con la simple presentación de la oferta se entenderá que el proponente la mantiene por ese plazo.

No se admitirá el retiro de ofertas, so pena de perder las arras consignadas y de indemnizar todos aquellos perjuicios irrogados a Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación por el retiro de la oferta.

### **3.8. Requisitos de capacidad jurídica**

Para que la propuesta sea considerada por Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación, el Oferente deberá acreditar los requisitos de capacidad jurídica señalados a continuación:

- a. Carta de presentación de la oferta firmada por el Oferente persona natural o por representante de la persona jurídica que presenta la propuesta, o por el apoderado constituido para tal efecto. La condición en la que se actúa deberá acreditarse conforme a la ley colombiana.
- b. Manifestar que tanto el Oferente, su apoderado y su representante legal (cuando corresponda), no se encuentran incursos en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y/o en la ley.
- c. Fotocopia de la cédula de ciudadanía o documento de identidad del Oferente persona natural y de su apoderado o del representante legal de la persona jurídica Oferente.

d. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio principal del Oferente persona jurídica, con una antelación no superior a un (1) mes, contado desde la fecha de cierre del proceso de venta, en el cual conste que la actividad objeto de la presente invitación se encuentra contemplada dentro del objeto social del Oferente. De igual manera, se deberá acreditar que la duración de la persona jurídica es igual a dos (2) o más años contados a partir de la fecha estimada para la firma de la escritura pública de venta.

e. Copia del acta de junta de socios, de la asamblea de accionistas o del órgano competente, en donde conste la autorización otorgada al representante legal de la persona jurídica Oferente, en el evento en que éste tenga limitadas las facultades para actuar o contratar.

f. Antecedentes disciplinarios del Oferente persona natural, de su apoderado o del Oferente persona jurídica y del representante legal con fecha de expedición no superior a cinco (5) días calendario contados a partir del cierre de la presente invitación. Se rechazará la propuesta presentada por un Oferente, apoderado o representante legal con anotaciones en dicho certificado.

g. Antecedentes fiscales del Oferente persona natural, de su apoderado o del Oferente persona jurídica y del representante legal con fecha de expedición no superior a cinco (5) días calendario contados a partir del cierre de la presente invitación. Se rechazará la propuesta presentada por un Oferente, apoderado o representante legal con anotaciones en dicho certificado.

h. Antecedentes judiciales del Oferente persona natural, su apoderado o del representante legal del Oferente persona jurídica, expedidos en la página web [www.policia.gov.co](http://www.policia.gov.co) con fecha de expedición no superior a con fecha de expedición no superior a cinco (5) días calendario contados a partir del cierre de la presente invitación. Se rechazará la propuesta presentada por un Oferente, apoderado o representante legal con anotaciones en dicho certificado.

i. Si el Oferente es persona natural varón menor de cincuenta (50) años o el representante legal del Oferente (persona jurídica) está en el mismo rango de edad, deberá anexar fotocopia de la libreta militar o del certificado correspondiente ([www.libretamilitar.mil.co](http://www.libretamilitar.mil.co)).

j. Certificación de no estar incluido en la lista restrictiva sobre el lavado de activos, elaborado por la OFAC de los Estados Unidos de América. La presentación de ésta certificación no impide que Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación haga el rastreo respectivo. Se rechazará la propuesta presentada por un Oferente, apoderado o representante legal con anotaciones en dichas listas.

k. Aportar el Registro Único Tributario (RUT) expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

l. Comprobante original de consignación de las arras de que trata el numeral 2.11.

m. Para las personas jurídicas, diligenciar la certificación sobre el cumplimiento de las obligaciones con el Sistema General de Seguridad Social Integral (Formato No. 5).

### **3.9. Condiciones de habilitación financiera**

Para que la propuesta sea considerada por Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación, el Oferente deberá acreditar los requisitos de capacidad financiera señalados a continuación:

#### **3.9.1. Personas naturales no obligadas a llevar contabilidad**

Las personas naturales Oferentes no obligadas a llevar contabilidad, allegarán la declaración de renta presentada ante la U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales por el año fiscal inmediatamente anterior a la subasta, en la que se muestre que el Oferente tiene un patrimonio líquido igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del precio base del lote por el cual aspira a realizar oferta.

Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación adoptará las medidas de rigor para mantener la confidencialidad del documento allegado. Sin embargo, la sola presentación de la Oferta implica aceptación plena y total para que los funcionarios y contratistas de Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación (i) accedan y analicen la declaración de renta presentada y (ii) divulguen en el presente proceso contractual el resultado del indicador patrimonial aquí exigido.

#### **3.9.2. Personas jurídicas oferentes y personas naturales y sujetos de derecho obligados a llevar contabilidad**

Los Oferentes personas jurídicas y personas naturales y sujetos de derecho obligados a llevar contabilidad, deberán allegar la siguiente documentación:

- a. Estados financieros comparativos de carácter general de los años anteriores al proceso de venta, con sus respectivas notas y certificación.
- b. Fotocopia de cédula de ciudadanía, tarjeta profesional del contador público y/o del revisor fiscal, según corresponda y certificado de antecedentes disciplinarios emitido por la Junta Central de Contadores con una fecha de expedición no superior al cierre de la convocatoria.
- c. Dictamen de los estados financieros de conformidad con los artículos 37 y 38 de la ley 222 de 1995.

Es indispensable presentar estos documentos. En el evento que no se presenten o no se subsane la situación, la oferta será rechazada.

El Oferente deberá tener un patrimonio líquido igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del precio base del lote por el cual aspira a realizar oferta.

En el evento que realice ofertas para varios lotes, se sumará el precio mínimo de venta de cada uno de ellos y el porcentaje aquí exigido se calculará sobre dicha sumatoria.

El patrimonio líquido se determina restando al activo total el pasivo total reflejado en los estados financieros comparativos de los años anteriores al proceso de venta y el estado de resultados comparativos, así:

Patrimonio = Activo total – pasivo total

Las cifras de activo y pasivo se tomarán con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al proceso de venta.

### **3.10. Recepción de ofertas y apertura del Sobre No. 1**

El día previsto en el cronograma para recibir las ofertas, se dará apertura pública a los Sobres No. 1, dejando constancia de las propuestas recibidas, el número de folios del Sobre No. 1 y demás datos relevantes.

La presencia de los oferentes en dicha diligencia es deseable, pero no obligatoria.

El Sobre No. 2 se recibirá en la misma fecha, pero se mantendrá en custodia de Habitavia Desarrollos SAS en Liquidación hasta la diligencia de subasta.

### **3.11. Evaluación de la información contenida en el Sobre No. 1 y observaciones a la misma**

Habitavia Desarrollos SAS. en Liquidación realizará la evaluación de los requisitos habilitantes incluidos en el Sobre No. 1 en el plazo señalado en el cronograma, término en el que elaborará los estudios económicos, técnicos y jurídicos necesarios y podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que se estimen necesarias.

A efectos de evaluar las propuestas que se presenten en desarrollo de la presente convocatoria, se podrá contar con unos evaluadores, que se encargarán de realizar los estudios y análisis de las propuestas en cuanto a los requerimientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras de lo cual dejarán constancia mediante acta.

Los oferentes estarán habilitados para presentar observaciones a la precalificación que se publique, observaciones que serán analizadas y respondidas por los evaluadores designados.

### **3.12. Causales especiales de rechazo de las propuestas**

Además de los eventos contemplados en el presente Reglamento y en el Manual de Contratación de Habitavia Desarrollos SAS en Liquidación, las propuestas serán rechazadas cuando:

- a. El proponente se halle incurso en alguna de las causas de inhabilidad o incompatibilidad para contratar establecidas en la Constitución y/o en la ley.
- b. La propuesta sea presentada por personas jurídicamente incapaces para obligarse o por persona que carezca de facultades de representación legal.
- c. El proponente presente dos o más propuestas ya sea en forma individual o bajo cualquier modalidad de asociación. En este caso, se rechazarán todas las propuestas.
- d. Cuando se presenten propuestas alternativas o parciales.
- e. Cuando Habitavia Desarrollos SAS en Liquidación detecte inconsistencias que no puedan ser resueltas por los proponentes mediante pruebas que aclaren la información presentada.

f. Cuando la propuesta se presente extemporáneamente o no se presente en el lugar establecido en estos términos.

g. Cuando el proponente no subsane lo requerido por Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación para realizar la evaluación de las propuestas o no subsane correctamente alguna solicitud de aclaración que se le haya extendido.

h. En el evento que el valor de la propuesta económica sea inferior al precio base de la subasta.

i. Cuando el proponente no cumpla con todos y cada uno de los requisitos habilitantes señalados en el presente Reglamento.

j. Cuando de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, o con los estatutos de la persona jurídica, se determine que su duración no cumple el término mínimo exigido, o cuando en este mismo certificado se verifique que el objeto del proponente no se ajusta al objeto de la presente invitación.

k. Cuando de acuerdo con los documentos presentados, el representante legal del proponente o apoderado carezca de facultades suficientes para presentar la propuesta y el interesado no presente los documentos necesarios para acreditar que su representante o apoderado dispone de las facultades necesarias.

l. Cuando no cumpla con los requerimientos técnicos, económicos, jurídicos y financieros exigidos en el presente Reglamento.

### **3.13. Diligencia de subasta**

Una vez comunicado el resultado final de la evaluación de los requisitos habilitantes, se llevará a cabo la diligencia de subasta con los Oferentes habilitados.

Los Sobres No. 2 de los proponentes no habilitados, serán destruidos en la misma diligencia, en presencia de los asistentes.

Los Sobres No. 2 de los proponentes habilitados serán abiertos y leídas de viva voz las propuestas económicas.

Hecho lo anterior, se concederá el uso de la palabra a los Oferentes, su representante legal o apoderado debidamente constituido (con facultad expresa para licitar, debidamente reconocido ante notario público), para que manifiesten de viva voz si desean realizar un mejoramiento de su propuesta económica. Cada vez que un Oferente realice un mejoramiento, Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación concederá nuevamente el uso de la palabra a los demás para que manifiesten si desean ofrecer un valor superior. No obstante, si se aprecia que no hay mejoramientos sustanciales o significativos en el precio de venta, Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación podrá detener las rondas y proceder a la adjudicación.

Cuando no haya puja o cuando habiendo surtido las rondas respectivas ya no se evidencie interés de los Oferentes por mejorar sus ofrecimientos, se comunicará quién es el Adjudicatario y el precio final de la subasta, decisión contra la cual no procederá ningún recurso ni objeción ante Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación.

En el evento que no asista ningún Oferente a la diligencia de subasta, Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación adjudicará los inmuebles al Oferente que haya realizado la más alta propuesta económica según el Sobre No. 2.

La audiencia de subasta podrá ser filmada, grabada o registrada a través de cualquier medio técnico disponible. Los asistentes, por el sólo hecho de concurrir a la diligencia, aceptan el registro de la diligencia y la captura de datos biométricos de los asistentes, conforme a la política de tratamiento de datos personales de Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación.

Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación podrá solicitar el retiro o incluso expulsar a asistentes que no guarden un adecuado comportamiento o que de cualquier manera obstruya, perturbe o afecte el normal y pacífico desarrollo de la diligencia.

Por cada Oferente, asistirán máximo dos (2) personas.

Al finalizar la diligencia se expedirá una constancia de adjudicación, que identifique el nombre del Adjudicatario y el precio final de la venta.

Para los Oferentes no favorecidos, se dará aplicación a las reglas de devolución de las arras previstas en éste Reglamento.

### **3.14. Empates**

En caso de presentarse empates entre las propuestas económicas, Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación concederá el uso de la palabra a los empatados para que manifiesten si desean realizar un mejoramiento de sus ofrecimientos económicos.

De persistir el empate, se realizará un sorteo mediante el sistema de balotas, conforme al cual se introducirán en una bolsa tantas balotas como número de oferentes empatados y una de las balotas estará marcada con una "X", el Oferente que saque la balota marcada será el Adjudicatario. Este mismo procedimiento aleatorio se aplicará en el evento que se presenten empates en las propuestas económicas contenidas en los Sobres No. 2 y no asista ningún Oferente a la diligencia de subasta. Cualquier funcionario de Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación sacará la(s) balota(s) respectiva(s).

## **Sección IV.- Procedimiento de escrituración y registro**

### **4.1. Acreditación de los pagos a cargo del Adjudicatario**

El Adjudicatario acreditará en los plazos previstos en el presente Reglamento los pagos del precio y demás emolumentos aquí contemplados.

### **4.2. Reparto de la minuta de escritura pública de venta**

Una vez verificados los pagos, Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación someterá a reparto notarial la escritura pública de venta conforme a las normas legales y reglamentarias aplicables. En el evento que no se requiera realizar reparto, la escritura pública se otorgará en la Notaría que señale el Agente interventor.

### **4.3. Otorgamiento de la escritura pública de venta y pago de gastos notariales y registrales**

La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa de los bienes inmuebles se otorgará al vigésimo (20º) día hábil siguiente a la finalización de la subasta a las 3:00 pm en la Notaría correspondiente, siempre y cuando se hayan verificado las condiciones de pago previstas en el Reglamento.

En el evento que el Adjudicatario no cumpla una o varias de sus obligaciones, Habitalia Desarrollos SAS. en Liquidación podrá dar aplicación a las medidas que por incumplimiento se prevén en el presente Reglamento.

Los gastos notariales y registrales se asumirán en su integridad por el comprador.

### **4.4. Trámites de registro**

El Adjudicatario realizará los trámites de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, para lo cual podrá extender mandato o delegar en la notaría correspondiente tales diligencias.

### **4.5. Entrega**

La entrega de los inmuebles se realizará en las condiciones previstas en el numeral 2.12 del presente Reglamento.

### **Sección V.-Posibilidad de Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación de volver a poner en el comercio los inmuebles en caso de incumplimiento**

Sin perjuicio de las sanciones y medidas descritas en el presente Reglamento, en el evento que se incumpla una o varias de las obligaciones aquí establecidas por parte del Oferente o Adjudicatario, Habitalia Desarrollos SAS en Liquidación podrá volver a poner en el comercio los inmuebles aquí descritos, sin perjuicio de las medidas que establece el Decreto 2555 de 2010 para activos remanentes.

En consecuencia, el Oferente o Adjudicatario no podrá alegar derecho a la transferencia, entrega, titulación o cualquiera otro derivado del presente Reglamento, o preferencia alguna en el nuevo proceso de venta.

El presente Reglamento se suscribe en Bogotá, D.C. a los 20 días del mes de febrero de 2023.

Publíquese y Cúmplase,

  
**JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS**  
**AGENTE ESPECIAL Habitalia Desarrollos SAS**