

QUINTO REGLAMENTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES  
P.A.R. I.S.S.

## OBJETIVO GENERAL

Establecer las reglas y procedimiento para la enajenación de los bienes inmuebles de propiedad del Patrimonio Autónomo de Remanentes del Instituto de Seguros Sociales en Liquidación, en adelante P.A.R. I.S.S., con el fin de efectuar la transferencia del derecho real y material del derecho de dominio de los mismos, de conformidad con lo consagrado en el Contrato de Fiducia Mercantil No. 015-2015, y aplicando los principios de buena fe, transparencia, imparcialidad, eficacia, eficiencia, selección objetiva, y publicidad.

## ÍNDICE

|       |                                                                         |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | ANTECEDENTES                                                            | 2  |
| 2     | DEFINICIONES                                                            | 2  |
| 3     | ATRIBUCIONES DEL P.A.R. I.S.S.                                          | 4  |
| 4     | BIENES INMUEBLES OBJETO DE VENTA                                        | 4  |
| 5     | DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE VENTA          | 4  |
| 5.1   | SOBRE NO. 1 – DOCUMENTOS HABILITANTES                                   | 4  |
| 5.2   | SOBRE NO. 2 – RADICACIÓN DE GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA           | 5  |
| 5.3   | SOBRE NO. 3 – PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA                          | 6  |
| 5.4   | GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA                                       | 6  |
| 5.4.1 | CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO                                              | 6  |
| 5.4.2 | GARANTÍAS ACEPTABLES                                                    | 6  |
| 5.4.3 | CUANTÍA DE LA GARANTÍA                                                  | 7  |
| 5.4.4 | VIGENCIA DE LA GARANTÍA                                                 | 7  |
| 5.4.5 | DEVOLUCIÓN DE RECURSOS                                                  | 7  |
| 5.5   | ENTIDADES PÚBLICAS OFERENTES                                            | 7  |
| 5.6   | OTRAS DISPOSICIONES                                                     | 7  |
| 6     | MECANISMO DE ENAJENACIÓN                                                | 8  |
| 6.1   | PUBLICACIÓN DE REGLAMENTO DE VENTA                                      | 8  |
| 6.2   | PUBLICACIÓN DEL AVISO DE VENTA                                          | 8  |
| 6.3   | VISITA DE INSPECCIÓN A LOS INMUEBLES                                    | 8  |
| 6.4   | PRESENTACIÓN DEL SOBRE No. 1                                            | 9  |
| 6.5   | PRESENTACIÓN DEL SOBRE No. 2                                            | 9  |
| 6.6   | PRESENTACIÓN DEL SOBRE No. 3                                            | 9  |
| 6.7   | RECHAZO DE LAS OFERTAS                                                  | 10 |
| 7     | DISPOSICIONES FINALES                                                   | 10 |
| 7.1   | PLAZO PARA LA FIRMA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA             | 10 |
| 7.2   | PLAZO PARA FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA                                   | 10 |
| 7.3   | SUBROGACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN                                          | 11 |
| 7.4   | ENTREGA MATERIAL DE LOS BIENES                                          | 11 |
| 7.5   | DERECHOS NOTARIALES, DE BENEFICENCIA, TESORERÍA MUNICIPAL Y DE REGISTRO | 11 |
| 7.6   | IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y OTROS COSTOS                         | 11 |
| 7.7   | CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES                                               | 11 |
| 7.8   | INMUEBLES ARRENDADOS.                                                   | 12 |
| 7.9   | ANEXOS                                                                  | 12 |

## 1. ANTECEDENTES

De conformidad con lo previsto en el artículo 35 del Decreto Ley 254 de 2000, modificado por la Ley 1105 de 2006, el extinto Instituto suscribió con la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. – Fiduagraria S.A. el Contrato de Fiducia Mercantil No.015-2015, con el objeto de constituir un Patrimonio Autónomo de Remanentes, encargado de atender las obligaciones contingentes y remanentes a la finalización del proceso de liquidación.

Dentro de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil, el literal dd consagra: *“Promover la comercialización de los inmuebles, incluyendo la realización de contactos con potenciales adquirentes, su exhibición y determinación de las condiciones de enajenación, previa autorización del COMITÉ FIDUCIARIO. Lo anterior, sin perjuicio de los convenios o contratos que celebre el fiduciario con personas naturales o jurídicas expertas en la comercialización de inmuebles, cuyas relaciones se someterán a lo pactado en dichos convenios o contratos con sujeción a las políticas que imparta el COMITÉ FIDUCIARIO”*

Como requisito para el cumplimiento de la obligación descrita, el Instituto de los Seguros Sociales en Liquidación, procedió a realizar la transferencia de titularidad, así como la entrega real y material de sus bienes inmuebles al Patrimonio Autónomo de Remanentes del Instituto de Seguros Sociales en Liquidación.

En cumplimiento de lo anterior, el P.A.R. I.S.S. elaboró el presente Reglamento de Venta, de acuerdo con lo dispuesto en el Documento de Políticas Para la Enajenación y Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

El Comité Fiduciario, en cumplimiento de su función de impartir las instrucciones a la fiduciaria que sean necesarias para el adecuado funcionamiento y cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario, en sesión 53 de fecha 05 de junio de 2019, aprobó el presente Reglamento de venta, dejando sin efectos el Cuarto reglamento de ventas aprobado en sesión de Comité Fiduciario No 41 del 25 de junio de 2018.

## 2. DEFINICIONES

**2.1 ENAJENANTE:** Es el Patrimonio Autónomo de Remanentes del Instituto de Seguros Sociales en Liquidación - P.A.R. I.S.S.

**2.2 PÁGINA WEB DEL ENAJENANTE:** Se refiere al dominio en internet [www.issliquidado.com.co/enajenaciondeactivos](http://www.issliquidado.com.co/enajenaciondeactivos)

**2.3 AVISO DE VENTA:** Es el anuncio que se publicará en la página web del ENAJENANTE, en el cual se informará el inicio del proceso de venta de los activos, y se identificarán los bienes objeto de este. Adicionalmente el P.A.R. I.S.S. podrá desarrollar actividades de divulgación del inicio de la Etapa de Venta en la página Web de la Entidad, medios impresos, pancartas, o cualquiera otro idóneo en el lugar de localización de los bienes.

**2.4 AVALÚOS COMERCIALES:** Corresponde a la estimación económica de los bienes en pesos colombianos, y elaborados bajo las disposiciones de ley. La vigencia de estos será de un año, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2003 y en la Resolución 0620 de 2008.

**2.5 OFERENTE:** El o los interesados que hayan presentado al P.A.R. I.S.S., la declaración de su interés de compra y por ende de participación en el proceso de venta.

2.6 OFERTA ECONÓMICA: Es el documento presentado por el OFERENTE respecto de un bien inmueble determinado en el cual establece el valor de compra que estaría dispuesto a pagar y su forma de pago.

2.7 VALOR DE LA OFERTA: Es el valor que ofrezca pagar el OFERENTE por el bien inmueble, el cual debe estar expresado en pesos colombianos, y no puede ser inferior al precio mínimo de venta.

2.8 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA: Consiste en la garantía incondicional e irrevocable que constituye el OFERENTE a favor del ENAJENANTE, como prueba de la seriedad de su OFERTA, la cual se extiende hasta la firma de la promesa de compraventa. Tiene por objeto el cubrimiento de los perjuicios determinados anticipadamente, que causaría el OFERENTE al ENAJENANTE, como consecuencia del incumplimiento de los términos de la oferta presentada.

2.9 CLAUSULA DE INCUMPLIMIENTO: Con fundamento en los artículos 1546 y 1592 del Código Civil, se entenderá como la forma de regulación contractual compensatoria de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento o cumplimiento parcial, defectuoso o tardío de una o varias obligaciones a cargo de una de las partes del negocio jurídico y a favor de la otra. En consecuencia tiene por objeto prevenir, sancionar e indemnizar anticipadamente el incumplimiento de una o varias condiciones u obligaciones del contrato, mediante la sujeción de la parte incumplida a una pena, consistente en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar las obligaciones a su cargo.

2.10 COMPRADOR: Será el ADJUDICATARIO seleccionado que haya suscrito la escritura pública de compraventa.

2.11 PRECIO DE VENTA: Es el valor a pagar por el ADJUDICATARIO como precio de la compraventa del bien inmueble.

2.12 PRECIO MÍNIMO DE VENTA: Corresponde al precio establecido para cada bien objeto de venta, el cual, en ningún caso podrá ser inferior al avalúo comercial del inmueble.

2.13 BANCO AUTORIZADO: Será cualquier establecimiento bancario, establecido y legalmente autorizado para operar en Colombia.

2.14 COMPAÑÍA DE SEGUROS AUTORIZADA: Será cualquier Compañía de Seguros legalmente autorizada para operar en Colombia.

2.15 ADJUDICATARIO: Será el OFERENTE seleccionado para la venta del bien inmueble.

2.16 ADJUDICACIÓN: Es el acto mediante el cual el ENAJENANTE selecciona al ADJUDICATARIO.

2.17 REGLAMENTO DE VENTA: Es el presente documento junto con sus anexos, el cual establece las reglas y procedimientos para la enajenación de los bienes inmuebles de propiedad del P.A.R. I.S.S.

2.18 ETAPA DE VENTA: Será cada uno de los procesos de venta de bienes inmuebles realizado por el P.A.R. I.S.S. el cual inicia con la publicación del AVISO DE VENTA en la página web del PAR ISS y concluye en la fecha señalada en su respectivo cronograma de actividades.

2.19 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES: Calendario de fechas durante las cuales se desarrollarán las actividades del proceso de enajenación de bienes inmuebles del P.A.R. I.S.S.

### 3. ATRIBUCIONES DEL P.A.R. I.S.S.

El P.A.R. I.S.S. se reserva el derecho en forma discrecional, y sin necesidad de dar aviso o notificación previa, en cualquier momento a:

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

3.2 Modificar el cronograma de actividades de una Etapa de Venta en desarrollo.

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

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

3.5 Poner en conocimiento de las autoridades competentes las inconsistencias detectadas en la información y/o documentos presentados por los INTERESADOS u OFERENTES;

3.6 Suspender de manera temporal el proceso de venta.

De presentarse algunas de las situaciones anteriormente descritas, el P.A.R. I.S.S. procederá a informar de manera inmediata a los OFERENTES mediante publicación en la página web del ENAJENATE y envío de correo electrónico autorizado para notificaciones.

### 4. BIENES INMUEBLES OBJETO DE VENTA

Corresponde a los bienes inmuebles de propiedad del P.A.R. I.S.S., que sean incorporados en la publicación de AVISO DE VENTA cada una de las etapas de venta.

### 5. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE VENTA

Las personas naturales y/o jurídicas interesadas en participar en el proceso de venta de bienes inmuebles de propiedad del P.A.R. I.S.S. deberán acogerse a las reglas, requisitos y procedimientos establecidos en el presente Reglamento de Venta, y deberán allegar la documentación requerida en tres (3) sobres así:

#### 5.1 SOBRE No. 1 – DOCUMENTOS HABILITANTES

En el sobre No. 1, los OFERENTES deberán presentar los siguientes documentos:

5.1.1 Manifestación de Interés de Compra, indicando claramente los bienes objeto de su interés.

5.1.2 Declaración expresa de conocimiento y aceptación total al presente Reglamento, y por ende de las condiciones establecidas por el P.A.R. I.S.S.

5.1.3 Declaración expresa de no estar inmerso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición constitucional y/o legal establecidas para contratar.

~~5.1.4~~ Copia del RUT.

5.1.5 Formato de inscripción y conocimiento de proveedor de FIDUAGRARIA S.A., en adelante SARLAFT, el cual se encuentra disponible en la página web del ENAJENANTE. Este, sin excepción, deberá ser presentado con firma y huella, en original, sin enmendaduras, y dentro del plazo establecido en el CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES de la respectiva ETAPA DE VENTA.

5.1.5.1 Si el OFERENTE es Persona Natural, deberá diligenciar el formulario SARLAFT Persona Natural, acompañado de la totalidad de los documentos que se relacionan en el numeral 7 del mismo, tales como: (i) Fotocopia del documento de identidad ampliada al 150%; (ii) Constancia de Ingresos, Certificado Laboral o certificación de Contador Público; (iii) Certificado de ingresos y Retenciones del año anterior; (iv) Para declarantes, fotocopia de la Declaración de Renta del último período gravable; (v) Para personas obligadas a llevar contabilidad Estados Financieros certificados o dictaminados a la última fecha de corte disponible.

5.1.5.2 Si el OFERENTE es Persona Jurídica, Consorcio o Unión Temporal, deberá diligenciar el formulario SARLAFT Persona Jurídica, acompañado de la totalidad de los documentos que se relacionan en el numeral 10 del mismo, tales como: (i) Fotocopia del certificado de Existencia y Representación Legal con vigencia no superior a tres (3) meses expedido por la Cámara de Comercio o documento equivalente; (ii) Fotocopia de la Declaración de Renta del último período gravable; (iii) Estados Financieros certificados o dictaminados a la última fecha de corte disponible; (iv) Listado de los socios titulares del 5% o más del capital social, cuando esta información no conste en el certificado de existencia y representación legal, identificando números de documento de identidad y porcentaje de participación.

5.1.6 Certificado de antecedentes judiciales y disciplinarios si el OFERENTE es Persona Natural.

5.1.7 Certificado de antecedentes fiscales, tanto para OFERENTES personas naturales como jurídicas.

5.1.8 De acuerdo con los estatutos de la Persona Jurídica, 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 compraventa y suscripción de escritura pública, en caso de ser nombrado ADJUDICATARIO.

5.1.9 Para el caso de Consorcio o Unión Temporal, se deberá aportar el documento de constitución en los términos señalados por la ley, suscrito por todos los miembros que lo conforman, indicando expresamente que el Consorcio o Unión Temporal, no podrá ser disuelto ni liquidado durante la vigencia y/o prórrogas del proceso de venta y mínimo un año más.

## 5.2 SOBRE No. 2 – RADICACIÓN DE GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Los OFERENTES que sean habilitados por el P.A.R. I.S.S. para presentar el Sobre No. 2, deberán atender el CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES y presentar la Garantía de Seriedad de la Oferta en los términos establecidos en el numeral 5.4 del presente Reglamento.

## 5.3 SOBRE No. 3 – PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA

Los OFERENTES habilitados y con Garantía de Seriedad de la Oferta aceptada por el ENAJENANTE, deberá presentar su Oferta Económica y Forma de Pago en el Sobre No. 3, dentro de las fechas establecidas en el CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.

La Oferta Económica deberá ser igual o superior al precio mínimo de venta establecido para el inmueble objeto de interés, y no podrá ser modificada.

La forma de pago no podrá superar el plazo máximo de seis (6) meses a partir de la fecha de adjudicación, y en todo caso, no podrá superar la vigencia del contrato de fiducia mercantil No. 015/2015, so pena de rechazo de conformidad con el numeral 6.7 del presente Reglamento.

En caso de que el oferente requiera de un plazo adicional, la propuesta será puesta a consideración del Director del P.A.R. I.S.S., y en todo caso, mínimo el 50% del valor de la adjudicación deberá encontrarse cancelado a más tardar dentro de los primeros tres (3) meses contados a partir de la fecha de adjudicación. P.A.R. I.S.S.

En el evento en que exista un único oferente, y su forma de pago no se ajuste a lo establecido en el presente Reglamento, el P.A.R. I.S.S. suspenderá el estudio para la adjudicación del inmueble, y solicitará el ajuste al OFERENTE dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la oferta económica y forma de pago.

Una vez recibido el documento con el nuevo plan de pagos, el Comité Interno de Seguimiento analizará el mismo, y emitirá recomendación al Director del P.A.R. I.S.S. respecto a la adjudicación del inmueble.

En el evento en que el OFERENTE no presente el ajuste a la forma de pago en el plazo establecido, se entenderá esto como su desistimiento de continuar en el proceso.

#### 5.4 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

En el evento en que el OFERENTE incumpla con cualquiera de las obligaciones derivadas de la presentación de su OFERTA, el P.A.R. I.S.S. procederá a hacer efectiva la Garantía de Seriedad de la Oferta.

##### 5.4.1 CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO:

La garantía amparará los perjuicios derivados del incumplimiento, para lo cual a continuación se señalan a título enunciativo, más no taxativo, las causales que generarán el mismo:

- 5.4.1.1 El retiro de la oferta económica sin justa causa después de realizada la audiencia de apertura de sobres No. 3. Se entenderá justa causa cuando existan circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor.
- 5.4.1.2 La no suscripción de la promesa de compraventa dentro del plazo establecido en el Numeral 7.1 del presente Reglamento, sin justa causa. Se entenderá justa causa cuando existan circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor.
- 5.4.1.3 La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando los términos previstos en el CRONOGRAMA DE VENTA sean ampliados.

##### 5.4.2 GARANTÍAS ACEPTABLES:

Se entenderán como garantías aceptables las siguientes:

- 5.4.2.1 Póliza de seguro de cumplimiento expedida por una COMPAÑÍA DE SEGUROS AUTORIZADA.
- 5.4.2.2 Garantía bancaria emitida por un BANCO AUTORIZADO.
- 5.4.2.3 Consignación en la cuenta bancaria dispuesta por el P.A.R. I.S.S., cuyos datos se informarán al OFERENTE cuando éste sea habilitado.

5.4.3 CUANTÍA DE LA GARANTÍA: Se constituirá por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del precio mínimo de venta de cada uno de los bienes sobre los que se desea ofertar.

5.4.4 VIGENCIA DE LA GARANTÍA: La vigencia de esta garantía será de mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados a partir de la fecha máxima de radicación del Sobre No. 2. La garantía otorgada por el OFERENTE no podrá ser revocada unilateralmente; y la misma deberá ser ampliada en el evento en que se modifiquen las fechas del Cronograma de Actividades de la Etapa de Venta. El incumplimiento de esta ampliación generará la sanción establecida en el numeral 5.4.

5.4.5 DEVOLUCIÓN DE RECURSOS: En el caso de los OFERENTES cuyas ofertas no fueran seleccionadas; y en los eventos contemplados en los Numerales 3.3 y 3.4 del presente REGLAMENTO, se realizará la devolución de los recursos consignados como GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro, y certificación del pago de los aportes al sistema de salud y pensión correspondiente al último periodo causado, según los plazos de ley.

El valor de la devolución corresponderá al valor consignado, por lo cual en ningún caso se reconocerán intereses, rendimientos, indemnizaciones o cualquier otro.

## 5.5 ENTIDADES PÚBLICAS OFERENTES

Cuando el OFERENTE sea una Entidad Pública, la venta se realizará de manera directa; y el bien inmueble objeto de la oferta será retirado del proceso de venta, en caso de encontrarse incorporado en una etapa de venta.

Para ello, la entidad deberá remitir:

5.5.1 Manifestación de interés de compra y oferta económica.

5.5.2 Documentos que acrediten la representación legal y la capacidad jurídica para celebrar el contrato de compraventa.

5.5.3 Certificado de disponibilidad presupuestal, por el valor de la oferta.

## 5.6 OTRAS DISPOSICIONES

5.6.1 DOCUMENTOS EXPEDIDOS EN EL EXTERIOR: En el evento en que se deban aportar documentos expedidos en el exterior para el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente REGLAMENTO, los mismos deberán cumplir con el proceso de apostille para garantizar su legalidad.

5.6.2 LUGAR Y PLAZO DE RADICACIÓN: La totalidad de los documentos solicitados para participar en el proceso de venta, deberán ser radicados de manera física en las instalaciones del P.A.R. I.S.S. cuya dirección puede ser consultada en la página web del PAR ISS, en los plazos y horarios definidos en el cronograma de actividades de la respectiva Etapa de Venta.

5.6.3 Los documentos presentados por fuera de estos términos se tendrán como no aportados.

5.6.4 Toda la documentación radicada deberá encontrarse debidamente foliada, sin tachones, borrones o enmendaduras.

5.6.5 Los sobres 1, 2 y 3 deberán ser identificados tal y como se indica en los sobre modelos que se adjuntan en los anexos al presente Reglamento.

5.6.6 SUBSANACIÓN DE DOCUMENTOS APORTADOS: Si dentro de la documentación presentada en los Sobres No. 1 o No. 2 existen folios que deban ser complementados, aclarados y/o corregidos, el P.A.R. I.S.S. solicitará su subsanación, para lo cual los oferentes tendrán cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud del P.A.R. I.S.S.

5.6.7 DESISTIMIENTO: En el evento en que un OFERENTE no aporte los documentos requeridos para su acreditación y continuidad en el proceso de venta, se entenderá su desistimiento del interés de participación en la misma.

5.6.8 El ENAJENANTE podrá ampliar los plazos establecidos en el CRONOGRAMA de actividades, con mínimo un (1) día hábil antes del cumplimiento del siguiente plazo, y avisará a los interesados mediante publicación en la PÁGINA WEB DEL ENAJENANTE.

## 6. MECANISMO DE ENAJENACIÓN

La venta de bienes inmuebles se realizará por etapas y cada una tendrá un Cronograma de Actividades propio el cual observará el siguiente procedimiento:

### 6.1 PUBLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VENTA

En la Página Web del ENAJENANTE, se publicará el Reglamento de Venta aplicable a la etapa de venta aperturada.

### 6.2 PUBLICACIÓN DEL AVISO DE VENTA

El ENAJENANTE publicará en la página web la convocatoria para dar inicio a cada Etapa de Venta de bienes inmueble, la cual deberá contener: la relación de los bienes inmuebles a enajenar, los precios mínimos de venta, el cronograma de actividades, y el correo electrónico en el cual se podrán atender consultas relacionadas con el proceso de venta. El ENAJENANTE podrá, a su juicio, publicar información adicional que considere pertinente.

Adicionalmente el P.A.R. I.S.S. podrá desarrollar actividades de divulgación del inicio de cada Etapa de Venta en la página Web de la Entidad, medios impresos, pancartas, o cualquiera otro idóneo en el lugar de localización de los bienes.

### 6.3 VISITA DE INSPECCIÓN A LOS INMUEBLES

Los interesados en participar en el proceso de venta de bienes inmuebles de propiedad del P.A.R. I.S.S. podrán solicitar visitas para la inspección de los inmuebles objeto de interés, con el fin de que tengan conocimiento sobre el estado en que se encuentran los mismos. Para ello, deberán remitir al P.A.R. I.S.S. correo electrónico elevando dicha solicitud, indicando el bien objeto de la visita, los nombres e identificación de las personas que realizarán la visita, y propuesta de fecha y hora. El P.A.R. I.S.S. dará respuesta por el mismo medio a la solicitud realizada.

Quando se autorice visita de inspección a inmuebles localizados fuera de Bogotá, el P.A.R. I.S.S. informará vía correo electrónico a la empresa de vigilancia encargada de la seguridad del inmueble sobre la autorización de ingreso al inmueble indicando nombres y número de documento de identidad de las personas autorizadas, así como y fecha y hora de la visita, precisando la obligatoriedad de su acompañamiento en la misma.

Para los inmuebles ubicados en Bogotá, la visita será acompañada por un funcionario del P.A.R. I.S.S.

#### 6.4 PRESENTACIÓN DEL SOBRE No. 1

Una vez abierta la etapa de venta, los OFERENTES interesados deberán presentar el Sobre No. 1, con la totalidad de la documentación solicitada en numeral 5.1 y en los términos establecidos en el numeral 5.6, del presente Reglamento.

En la fecha determinada en el cronograma de actividades, el Comité Interno de Seguimiento realizará la apertura de sobres de los OFERENTES que se hayan presentado al proceso. De la mencionada sesión se dejará constancia en un acta.

En la página web del ENAJENANTE, y según el cronograma de actividades, se publicará el listado de los OFERENTES habilitados.

#### 6.5 PRESENTACIÓN DEL SOBRE No. 2

Dentro del plazo fijado en el cronograma de actividades de la Etapa de Venta, los OFERENTES habilitados, deberán radicar el Sobre No. 2, el cual deberá contener la Garantía de Seriedad de la Oferta, en los términos establecidos en los numerales 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4 y 5.6 del presente Reglamento.

De acuerdo con el cronograma de actividades, el Comité Interno de Seguimiento realizará la apertura de Sobres No. 2. De la mencionada sesión se dejará constancia en un acta.

En la página web del ENAJENANTE, y según el cronograma de actividades, se publicará el listado de los OFERENTES cuyas garantías sean aceptadas.

#### 6.6 PRESENTACIÓN DEL SOBRE No. 3

Dentro del plazo fijado en el cronograma de actividades, los OFERENTES habilitados y cuyas garantías hayan sido aceptadas, deberán radicar el Sobre No. 3, el cual deberá contener la Oferta económica y forma de pago.

Los OFERENTES podrán informar por escrito el retiro de sus ofertas antes del inicio de la audiencia de apertura de Sobre No. 3, y estas serán archivadas. Dicho escrito deberá ser radicado de manera física en las instalaciones del P.A.R. I.S.S., de conformidad con el modelo establecido para este evento en los anexos al presente Reglamento.

En la fecha determinada en el cronograma de actividades, el Comité Interno de Seguimiento realizará la apertura de Sobres No. 3.

6.6.1 ÚNICO OFERENTE: Cuando se tenga un único oferente para la compra de un bien inmueble, el Comité Interno de Seguimiento, previa verificación de las condiciones de precio y plazo, podrá recomendar al Director del P.A.R. I.S.S. la adjudicación de este.

6.6.2 MÚLTIPLES OFERENTES: Cuando para un bien inmueble exista más de un oferente, el Comité Interno de Seguimiento realizará audiencia pública, a la cual podrán asistir los OFERENTES habilitados y cuyas garantías hayan sido aceptadas.

En esta audiencia, se realizará la apertura de Sobres No. 3 que hayan sido radicados en cumplimiento con el presente Reglamento, y se dará lectura a las Ofertas Económicas presentadas.

A continuación se desarrollará el siguiente procedimiento:

6.6.2.1 Se adjudicará el inmueble al oferente que presente la oferta económica por mayor valor.

6.6.2.2 En caso de empate, el inmueble se adjudicará al oferente que en su propuesta de pago haya ofrecido el menor plazo para el pago del precio de compra.

6.6.2.3 En caso de persistir el empate, se procederá con el sistema de desempate por balotas con número mayor. Para este efecto, los oferentes en una primera ronda extraerán las balotas para determinar el orden en el que extraerán las balotas para la adjudicación. Seguidamente, se realizará la ronda en la cual se extraerán las balotas para la adjudicación, siendo favorecido el oferente que extraiga la de número mayor.

De la mencionada sesión se dejará constancia en un acta, adicionalmente, en la página web del ENAJENANTE, y en la fecha definida en el cronograma de actividades, se publicará el resultado de la adjudicación o declaración de desierta para cada uno de los bienes incluidos en la misma.

## 6.7 RECHAZO DE LAS OFERTAS

El Comité Interno de Seguimiento deberá rechazar las ofertas por valor inferior al precio mínimo de venta. En el evento en que se reciba una oferta con un plan de pagos superior a seis (6) meses, se pondrá a consideración del Director del PAR ISS la conveniencia de aceptar o rechazar el plan de pagos propuesto. No obstante, en ningún caso se podrá aceptar un plan de pagos que exceda la vigencia del Contrato de Fiducia 015/2015 y sus Otrosí.

En el evento en que un interesado presente oferta sin contar con la habilitación correspondiente se entenderá como no presentada.

## 7. DISPOSICIONES FINALES

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

### 7.1 PLAZO PARA LA FIRMA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA

El contrato de promesa de compraventa deberá ser suscrito dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de adjudicación.

Si el ADJUDICATARIO no firma la promesa de contrato de compra venta dentro del plazo establecido el P.A.R. I.S.S. dejará sin efecto la adjudicación, y hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

Lo anterior no se aplicará cuando exista justa causa, es decir circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor.

### 7.2 PLAZO PARA LA FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA

La firma de la Escritura Pública se deberá realizar dentro del período de vigencia del Avalúo Comercial del inmueble, descrito en el numeral 2.4

### 7.3 SUBROGACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

El ADJUDICATARIO puede solicitar al P.A.R. I.S.S. la subrogación de su posición, para lo cual debe aportar la documentación del subrogatario mencionada Numeral 5.1 del presente Reglamento.

El P.A.R. I.S.S. se reservará el derecho de aceptar o rechazar la solicitud de subrogación, la cual no producirá efecto hasta tanto este manifieste por escrito su aceptación.

### 7.4 ENTREGA MATERIAL DE LOS BIENES

La entrega real y material de los bienes inmuebles vendidos se realizará como cuerpo cierto, en diligencia que se efectuará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de registro de la escritura pública de venta. De la actividad anterior se levantará un acta de entrega.

### 7.5 DERECHOS NOTARIALES, DE BENEFICENCIA, TESORERÍA MUNICIPAL Y DE REGISTRO

Los derechos notariales que se causen con ocasión al otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán sufragados al 100% por el COMPRADOR.

Los demás gastos y costos, tales como: beneficencia, boleta fiscal, anotación y registro serán asumidos al 100% por el COMPRADOR.

En el caso de entidades oficiales compradoras, el P.A.R. I.S.S. asumirá los gastos de ley.

### 7.6 IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y OTROS COSTOS

Los impuestos, tasas y contribuciones Nacionales, Departamentales y/o Municipales, que graven los bienes desde el momento de firma de la escritura pública de venta, correrán por cuenta del COMPRADOR.

### 7.7 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Cada una de las etapas de venta tendrá un cronograma de actividades en el cual se especificarán las fechas sobre las cuales se desarrollará el proceso de enajenación.

Las actividades que contendrá el cronograma serán las siguientes:

#### HABILITACIÓN

7.7.1 Publicación en la página web del ENAJENANTE del aviso de apertura de la etapa de venta.

7.7.2 Fecha límite para la recepción de Sobres No. 1

7.7.3 Fecha de apertura de Sobres No. 1

7.7.4 Publicación en la página web del ENAJENANTE de los OFERENTES habilitados

#### ACEPTACIÓN DE GARANTÍAS

7.7.5 Fecha límite para la recepción de Sobres No. 2

7.7.6 Fecha de apertura de Sobres No. 2

7.7.7 Publicación en la página web del ENAJENANTE de las garantías aceptadas

#### REVISIÓN DE OFERTAS

7.7.8 Fecha límite para la recepción de Sobres No. 3

7.7.9 fecha de apertura de Sobres No. 3

7.7.10 Publicación en la página web del ENAJENANTE del resultado de la ETAPA DE VENTA

## 7.8 INMUEBLES ARRENDADOS

En el evento en el que el P.A.R. I.S.S. cuente con contrato de arrendamiento vigente sobre alguno de los inmuebles objeto de comercialización, dicha situación será informada al inicio de la etapa de venta.

En el caso de la venta de un inmueble con contrato de arrendamiento vigente, este será cedido a favor del comprador del inmueble en la escritura pública de compraventa, y a partir de ese momento, será titular de los derechos y obligaciones derivadas del mismo.

## 7.9 ANEXOS

Harán parte integral del presente Reglamento los siguientes anexos:

- 7.9.1 DOCUMENTO DE POLÍTICAS PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL P.A.R. I.S.S.
- 7.9.2 FORMULARIO SARLAFT – PERSONA NATURAL
- 7.9.3 FORMULARIO SARLAFT – PERSONA JURÍDICA
- 7.9.4 FORMATO DE IDENTIFICACION DE SOBRES 1
- 7.9.5 FORMATO DE IDENTIFICACION DE SOBRES 2
- 7.9.6 FORMATO DE IDENTIFICACION DE SOBRES 3
- 7.9.7 FORMATO DE MARCACIÓN DE SOBRE DE DESISTIMIENTO DE LA OFERTA

El presente Reglamento se suscribe en Bogotá, D.C. a los:

Publíquese y Cúmplase,



FELIPE NEGRET MOSQUERA

Director Patrimonio Autónomo de Remanentes  
Instituto de Seguros Sociales en Liquidación

Aprobó: Jenny Maritza Gamboa – Coordinación Jurídica P.A.R. I.S.S. 

Aprobó: Nohelia Ramírez – Coordinación Jurídica P.A.R. I.S.S.

Revisó: Andrea Vargas – Unidad de Control y Seguimiento P.A.R. I.S.S. 

Elaboró: Mario Andrés Villa Aristizabal – Unidad Administrativa P.A.R. I.S.S. 