

## I. AVISO DE CONVOCATORIA PÚBLICA:

La Caja de Compensación Familiar de Fenalco del Tolima – COMFENALCO TOLIMA, entidad de derecho privado, convoca públicamente a los interesados a participar en el proceso de selección para la enajenación del bien inmueble descrito en el presente documento.

## II. FECHA DE APERTURA

La presente invitación se abrirá el **día treinta (30) de diciembre de dos mil veinticinco (2025).**

## III. OBJETO DE LA CONVOCATORIA:

COMFENALCO TOLIMA tiene como propósito enajenar, a título oneroso, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio que ostenta sobre un lote de terreno ubicado en la ciudad de Ibagué, identificado y denominado como *“Lote Zona Institucional”*.

## IV. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	NO. 350-256291
FICHA CATASTRAL	01-13-0331-0001-000
ÁREA TERRENO:	1.548,27 M2
USO DEL SUELO:	INSTITUCIONAL, CON LA POSIBILIDAD DE SER MODIFICADO POR PARTE DEL COMPRADOR.
GRAVÁMENES:	LIMITACIÓN POR MEDIDA CAUTELAR 0412. DEMANDA EN PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA, JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ, RAD. NO. 73001-31-03-003-2024-00049-00.
DIRECCIÓN OFICIAL (PRINCIPAL) DEL INMUEBLE:	CALLE 125 CON CARRERA 18F SUR – CIUDADELA COMFENALCO DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ. (TOL)
OTRAS CARACTERÍSTICAS	EL INMUEBLE CUENTA CON CERRAMIENTO PERIMETRAL CON MALLA ESLABONADA.

## V. PRECIO BASE DE LA ENAJENACIÓN:

El precio base de la enajenación es la suma de MIL VEINTE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE (\$1.020.336.560).

## VI. CONDICIONES COMERCIALES DE LA ENAJENACIÓN:

La presente convocatoria tiene por objeto la transferencia real y material del cien por ciento (100%) del derecho de dominio que ostenta COMFENALCO TOLIMA sobre el inmueble objeto del proceso de enajenación.

La venta se realizará en cuerpo cierto, por lo cual no se admitirán ofertas parciales, condicionadas o alternativas, ni aquellas que contemplen permutas, pagos en especie o la entrega de bienes muebles o inmuebles como forma total o parcial de pago.

La enajenación se efectuará de manera directa, sin la participación de intermediarios, en consecuencia, no se reconocerá ni pagará comisión, honorario o retribución alguna por concepto de intermediación.

Únicamente se aceptarán propuestas cuyo pago se realice en dinero, el cual deberá ser expresado y cancelado en pesos colombianos, conforme a las condiciones establecidas en la presente convocatoria.

COMFENALCO TOLIMA no adquiere obligación alguna de adjudicar el inmueble y se reserva la facultad discrecional de aceptar o rechazar las ofertas, de conformidad con sus procedimientos internos y con los principios que rigen la enajenación de sus activos.

#### VII. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA:

Con el fin de garantizar la seriedad de la oferta, dentro del plazo establecido para su presentación, los interesados deberán constituir una póliza precontractual de seriedad de la oferta, equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la propuesta, con una vigencia mínima de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha de presentación de la misma.

La póliza deberá ser constituida y presentada junto con la oferta, cumpliendo las condiciones y características exigidas en la presente convocatoria, debidamente suscrita por el tomador y acompañada del respectivo comprobante de pago de la prima o certificación de vigencia expedida por la compañía aseguradora.

El proponente cuya oferta resulte favorecida se obliga a mantener vigente la póliza de seriedad hasta tanto se constituya la garantía de cumplimiento exigible a entidades particulares, cuando a ello hubiere lugar.

Beneficiario: Caja de Compensación Familiar de Fenalco del Tolima – COMFENALCO TOLIMA, NIT 890.700.148-4.

#### VIII. CONDICIONES DE LOS PROPONENTES:

Podrán presentar ofertas en el presente proceso las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, así como los patrimonios autónomos y los fondos de inversión colectiva, incluidos los fondos de capital privado, siempre que:

- i) No se encuentren incursos en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia y la ley; y
- ii) No se encuentren vinculados, investigados ni relacionados con actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo o cualquiera otra conducta prohibida por la normativa vigente en la materia.

#### IX. REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS PARA LOS PROPONENTES:

<p>A. El proponente que ostente la calidad de persona jurídica de naturaleza nacional deberá aportar, de manera obligatoria, los siguientes documentos:</p>
Copia del documento de identificación del representante legal (cédula de ciudadanía, pasaporte o cédula de extranjería, según corresponda).
Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del domicilio principal, con una expedición no superior a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha límite de presentación de la oferta.
Copia del acta del órgano social competente, en la que conste la autorización expresa o las facultades suficientes para presentar oferta y celebrar el negocio jurídico, cuando a ello hubiere lugar.

Acreditación legal de que el término de duración de la sociedad no sea inferior a dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

Propuesta económica, expresada en pesos colombianos, conforme a las condiciones establecidas en la presente convocatoria.

Declaración de origen de fondos, debidamente diligenciada, conforme al formato anexo a la presente convocatoria.

Declaración de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés, en el formato dispuesto por COMFENALCO TOLIMA, el cual podrá ser descargado del sitio web institucional.

**B. Los proponentes que actúen a través de patrimonios autónomos deberán allegar los siguientes documentos:**

Copia del documento público o privado mediante el cual se instrumente el contrato de fiducia mercantil, celebrado con una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, cuyo objeto comprenda las actividades propias de la presente enajenación.

Certificado original de existencia y representación legal de la sociedad fiduciaria, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Certificación original expedida por la sociedad fiduciaria, en la que conste el valor de los activos que conforman el patrimonio autónomo.

Acreditación de que la duración del contrato de fiducia mercantil no sea inferior a dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

Propuesta económica, expresada en pesos colombianos.

**Declaración de origen de fondos**, conforme al formato anexo a la presente convocatoria.

Declaración de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés, en el formato dispuesto por COMFENALCO TOLIMA.

**C. Los fondos de capital privado y fondos de inversión colectiva deberán presentar:**

Copia del documento mediante el cual se instrumente el contrato de creación del fondo, cuyo objeto comprenda las actividades propias de la presente enajenación.

Certificado original de existencia y representación legal de la sociedad fiduciaria administradora, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Acreditación de que la duración del fondo no sea inferior a dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

Propuesta económica, expresada en pesos colombianos.

**Declaración de origen de fondos**, conforme al formato anexo a la presente convocatoria.

Declaración de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés, en el formato dispuesto por COMFENALCO TOLIMA.

**X. FORMA DE PAGO DEL INMUEBLE**

- 1. Valor ofertado:** El proponente deberá indicar el valor total de la oferta, así como la

modalidad de pago propuesta, de conformidad con alguna de las siguientes alternativas:

**a) Pago de contado:** El proponente deberá señalar el valor total de la oferta, el plazo en días calendario para efectuar el pago en un solo desembolso y el origen de los recursos con los cuales se realizará la operación.

**b) Pago a plazos:** En caso de optar por esta modalidad, el proponente deberá indicar el porcentaje (%) del valor total de la oferta correspondiente a cada pago.

**2. Pagos a efectuar:** Cuando el pago se realice de manera fraccionada, el proponente deberá detallar el valor de cada pago, hasta un máximo de cuatro (4) desembolsos, el plazo en días calendario para su realización y el origen de los recursos destinados a cada uno de ellos.

**3. Condiciones de pago:** Todos los pagos deberán efectuarse exclusivamente a favor de COMFENALCO TOLIMA, en las cuentas bancarias que para tal efecto se indiquen. Una vez realizado cada pago, el proponente deberá entregar la consignación original, debidamente sellada o timbrada por la entidad financiera correspondiente.

En ningún caso los funcionarios, contratistas o representantes de COMFENALCO TOLIMA están autorizados para recibir dineros directamente del proponente.

**4. Gastos notariales y registrales:** Los derechos notariales, impuestos de beneficencia y derechos de registro que se causen con ocasión de la celebración y perfeccionamiento del negocio jurídico serán asumidos en su totalidad por el promitente comprador, obligación que se entiende expresamente aceptada con la suscripción de la oferta.

## XI. VISITA OBLIGATORIA

Con el fin de garantizar el adecuado conocimiento del objeto de la convocatoria y de los presentes Términos de Referencia, se realizará una (1) única visita de carácter obligatorio, el **día martes seis (6) de enero de dos mil veintiséis (2026), a las 10:00 a. m.**

La visita será coordinada por la Oficina de Mantenimiento e Infraestructura de la División de Vivienda, Mantenimiento e Infraestructura de COMFENALCO TOLIMA, para lo cual los interesados deberán coordinar previamente su asistencia al número de contacto 318 827 5857.

Con el propósito de facilitar la realización de la visita, el lugar de encuentro será la portería del Colegio Augusto E. Medina de COMFENALCO TOLIMA, ubicado en la Ciudadela Comfenalco, en la ciudad de Ibagué.

El horario de inicio de la visita será a las **10:00 a. m.**, con un margen máximo de espera de **veinte (20) minutos**. En consecuencia, únicamente se tendrá en cuenta para efectos de la constancia de visita a los proponentes que se presenten a más tardar a las **10:20 a. m.** del día señalado. No se permitirá la incorporación de personas adicionales con posterioridad a dicho horario.

La visita será dirigida por el Jefe de la División de Vivienda e Infraestructura, quien se limitará a realizar la guianza del recorrido y a suministrar información de carácter meramente informativo, sin que ello implique interpretación, modificación o alcance vinculante de los Términos de Referencia.

Cualquier aclaración, observación o inquietud que surja con ocasión de la visita deberá ser formulada exclusivamente por escrito, al correo electrónico [compras@comfenalco.com.co](mailto:compras@comfenalco.com.co), dentro del plazo establecido para la presentación de observaciones.

Como resultado de la visita, el Jefe de la División de Vivienda e Infraestructura expedirá la correspondiente constancia de asistencia, la cual será remitida al correo electrónico suministrado por el interesado. En caso de que el representante legal no pueda asistir personalmente, deberá otorgar autorización escrita a la persona delegada, la cual deberá anexarse obligatoriamente a la propuesta.

La constancia de visita constituye un requisito indispensable para continuar en el proceso. La no presentación de dicho documento dará lugar a la exclusión automática del proponente de la etapa de evaluación de ofertas, finalizando su participación en la presente convocatoria.

Los gastos de desplazamiento y demás costos asociados a la asistencia a la visita serán asumidos en su totalidad por el interesado, sin que haya lugar a reembolso alguno por parte de COMFENALCO TOLIMA.

## XII. ACLARACIÓN DE DUDAS DEL PROCESO

Cualquier inquietud, solicitud de aclaración u observación relacionada con la presente convocatoria deberá ser presentada por escrito, a más tardar el **día siete (7) de enero de dos mil veintiséis (2026)**, hasta las doce del mediodía (12:00 m.), al correo electrónico [compras@comfenalco.com.co](mailto:compras@comfenalco.com.co).

Las solicitudes presentadas dentro del término señalado serán resueltas por COMFENALCO TOLIMA conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la presente convocatoria. No se atenderán reclamaciones, solicitudes o comunicaciones presentadas con posterioridad al vencimiento del término, las cuales se tendrán por no presentadas.

## XIII. FORMA DE ENTREGA DE LA PROPUESTA

- a. Las propuestas deberán presentarse en un único archivo en formato PDF, con un peso máximo de treinta y tres (33) MB, debidamente foliadas, con índice, y acompañadas de la totalidad de los documentos exigidos en los presentes Términos de Referencia.
- b. Las propuestas deberán ser remitidas exclusivamente al correo electrónico [licitaciones@comfenalco.com.co](mailto:licitaciones@comfenalco.com.co). No se recibirán propuestas en medio físico, ni aquellas enviadas a direcciones electrónicas distintas a la aquí señalada.
- c. El plazo máximo para la presentación de propuestas vencerá el **día nueve (9) de enero de dos mil veintiséis (2026)**, a las tres de la tarde (3:00 p. m.). Las propuestas enviadas con posterioridad a dicho término no serán evaluadas y, en consecuencia, no continuarán en el proceso de selección.
- d. Las propuestas evaluadas que no resulten seleccionadas permanecerán en custodia de COMFENALCO TOLIMA, durante el término previsto en la Autorización para el Tratamiento de Datos Personales anexa a los presentes Términos de Referencia.
- e. En el asunto del correo electrónico deberá indicarse de manera clara el número de la invitación o convocatoria, así como el objeto de la misma.
- f. Cada proponente deberá remitir un (1) solo correo electrónico, adjuntando el archivo PDF que contenga la totalidad de la documentación requerida. En caso de que una propuesta sea enviada de forma fraccionada en varios correos electrónicos, únicamente se tendrá en cuenta el primer envío, siempre que este haya sido recibido dentro de la fecha y hora límite establecidas.
- g. Las propuestas deberán incluir índice y foliación. La omisión de cualquiera de estos requisitos dará lugar a que la propuesta sea considerada no habilitada.

#### XIV. SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

COMFENALCO TOLIMA no adquiere obligación alguna de adjudicar el inmueble objeto de la presente convocatoria. No obstante, en caso de proceder a la adjudicación, la decisión se adoptará con estricta sujeción al principio de selección objetiva, en virtud del cual la escogencia recaerá en la oferta más favorable a los intereses de COMFENALCO TOLIMA, atendiendo exclusivamente a criterios objetivos previamente establecidos, sin consideración a factores subjetivos, de afecto, interés particular o cualquier otra motivación ajena al proceso.

La presente Invitación Pública se adelanta de conformidad con los procedimientos internos de COMFENALCO TOLIMA, mediante los cuales se establecen los lineamientos aplicables para la comercialización y enajenación de sus bienes inmuebles, los cuales resultan obligatorios para todos los participantes del proceso.

#### XV. DESEMPATE

En caso de presentarse empate en la evaluación del valor presente (VP) de las ofertas, la adjudicación se realizará a favor del oferente cuya propuesta haya sido radicada en primer lugar.

Para efectos de lo anterior, se entenderá que existe empate únicamente cuando dos o más ofertas coincidan de manera exacta en el valor presente (VP) determinado conforme a los criterios establecidos en la presente convocatoria.

#### XVI. GASTOS Y CONDICIONES DE LA CONVOCATORIA

Todos los gastos, costos y erogaciones que se originen con ocasión de la preparación y presentación de las ofertas serán asumidos exclusivamente por los oferentes, sin que tales valores sean, en ningún caso, reconocidos, reembolsados o exigibles a COMFENALCO TOLIMA, circunstancia que los oferentes declaran aceptar de manera expresa e irrevocable.

En el evento de que, por razones administrativas, operativas, jurídicas o de cualquier otra naturaleza, a juicio de COMFENALCO TOLIMA resulte inconveniente o innecesario continuar con el proceso de enajenación, ésta se reserva la facultad discrecional de suspender, interrumpir o dar por terminado anticipadamente el proceso de invitación, sin que ello genere derecho a reclamación, indemnización o compensación alguna a favor de los oferentes, quienes aceptan esta condición con la sola presentación de la oferta, exonerando a COMFENALCO TOLIMA de toda responsabilidad.

La presentación de la oferta implica el conocimiento, análisis y aceptación expresa por parte del oferente de todas las contingencias patrimoniales, extrapatrimoniales, administrativas, técnicas y judiciales que puedan recaer sobre los inmuebles objeto de la presente convocatoria, renunciando a cualquier reclamación futura por tales conceptos.

La oferta deberá comprender, de manera integral:

- A. la declaración de origen de fondos;
- B. la documentación legal y financiera exigida;
- C. la póliza de seriedad de la oferta, debidamente constituida y acompañada del respectivo comprobante de pago de la prima; y
- D. la propuesta económica, conforme a los presentes Términos de Referencia.

#### XVII. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS OFERTAS

COMFENALCO TOLIMA rechazará de plano las ofertas que incurran en cualquiera de las siguientes causales:

- A. Presentación extemporánea, esto es, ofertas recibidas por fuera del plazo máximo

establecido en la presente convocatoria.

- B.** No habilitación jurídica y/o financiera del oferente, conforme a los requisitos previstos en los Términos de Referencia.
- C.** Falta de subsanación, total o parcial, dentro del término otorgado por COMFENALCO TOLIMA, de la documentación requerida para tal efecto.
- D.** Inexactitud, inconsistencia o falsedad en la información suministrada por el oferente, o en los documentos y certificaciones aportadas, cuando ello impida o afecte la evaluación objetiva de la oferta.
- E.** Cuando el oferente sea deudor moroso de COMFENALCO TOLIMA, ya sea de manera directa o a través de la sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante.
- F.** Cuando el oferente se encuentre reportado como responsable fiscal en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.
- G.** Cuando el oferente figure reportado en el Certificado de Antecedentes Disciplinarios, expedido por la Procuraduría General de la Nación.
- H.** Cuando el oferente, directamente o por interpuesta persona, o a través de la sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante, haya incumplido obligaciones contractuales o legales frente a COMFENALCO TOLIMA.
- I.** Presentación de ofertas en idioma distinto al castellano.
- J.** Presentación de dos (2) o más ofertas por el mismo oferente, de manera directa o indirecta.
- K.** Las demás causales de rechazo expresamente previstas en el presente documento.

#### **XVIII. FORMA DE ENTREGA DE LA PROPUESTA**

Para efectos de la escrituración del inmueble, el impuesto predial, las contribuciones, tasas y demás tributos legalmente exigibles se liquidarán a prorrata, conforme a la normatividad vigente al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

EL OFERENTE declara conocer y aceptar que dichos valores podrán estar sujetos a variaciones, como consecuencia de reajustes, sanciones o intereses moratorios, los cuales serán asumidos en su totalidad por el comprador, quien desde ahora acepta expresamente dicha obligación.

EL OFERENTE declara conocer, aceptar y reconocer expresamente que sobre el inmueble denominado "Lote Zona Institucional" reposa una medida cautelar consistente en la inscripción de demanda, derivada de un proceso verbal de pertenencia que cursa ante el Juzgado Tercero (003) Civil del Circuito de Ibagué, identificado con el radicado No. 73001310300320240004900, circunstancia que se encuentra debidamente anotada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

En consecuencia, el oferente acepta que la enajenación, escrituración y entrega del inmueble se realizarán en el estado jurídico actual en que se encuentra, y que la inscripción del título traslaticio de dominio y la entrega real y material del bien estarán condicionadas al levantamiento, cancelación o decisión judicial definitiva que permita la libre disposición del inmueble, conforme a lo que se pacte en la promesa de compraventa y en la escritura pública correspondiente.

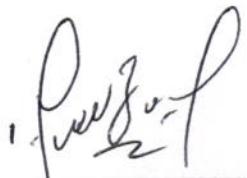
La entrega real, material y jurídica del inmueble se efectuará directamente por

COMFENALCO TOLIMA, dentro del plazo que se establezca en la escritura pública de compraventa, una vez se acredeite el registro del título mediante el folio de matrícula inmobiliaria y se verifique el pago total del precio, o, en caso de financiación mediante crédito hipotecario o subsidios, conforme a las condiciones y términos previstos en la promesa de compraventa.

#### XIX. NO FIRMA DE LA PROMESA DE COMPROVANTAS

En el evento en que el oferente adjudicatario no suscriba la promesa de compraventa dentro del plazo y en la fecha establecidos por COMFENALCO TOLIMA, sin causa justificada aceptada por esta, se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta, a título de indemnización, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

Así mismo, COMFENALCO TOLIMA podrá adjudicar el inmueble al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el orden de elegibilidad, siempre que su oferta mantenga vigencia y cumpla las condiciones establecidas en la presente convocatoria, o declarar desierto el proceso, a su discreción.



ALEXANDER BARRAGÁN ALFARO  
Director Administrativo - COMFENALCO TOLIMA

Proyectó: Milton Henry Patarroyo Jimenez - Jefe División Jurídica

Elaboró: Hector Eduardo Perez Afanador - Jefe División Vivienda

Realizó ajustes: A. Fernando Castro - Analista Jurídico (E). División Jurídica