

Cartagena de Indias D.T y C, 9 de septiembre de 2026.

Apreciado Proveedor.

Cordial saludo,

LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE CARTAGENA Y BOLÍVAR – COMFAMILIAR, LO INVITA A PRESENTAR PROPUESTA TÉCNICO ECONÓMICA DENTRO DEL CONCURSO ABIERTO 027-2026, QUE TIENE POR OBJETO: “VENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 16 # 40-53 URBANIZACIÓN LAS DELICIAS EN EL BARRIO SAN PABLO, MAGANGUÉ, BOLÍVAR, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 064-1727 (LOTE MAGANGUE), DE PROPIEDAD DE LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE CARTAGENA Y BOLÍVAR “COMFAMILIAR”, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL EL ARTÍCULO 54 DE LA LEY 21 DE 1982, CIRCULAR ÚNICA 002 DE 2022 Y CIRCULAR EXTERNA 003 DE 2020 Y ANEXO TÉCNICO DE LA MISMA CIRCULAR, EXPEDIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR”

1. NECESIDAD A SATISFACER:

La Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – “COMFAMILIAR”, es una Corporación de derecho privado sin ánimo de lucro, que cumple una función de seguridad social y se haya sometida al control y vigilancia del Estado en la forma establecida por la Ley; con personería jurídica Nro. 0573 del veintiocho (28) de febrero de mil novecientos cincuenta y ocho (1958), emanada del Ministerio de Justicia y del Derecho, vigilada por la Superintendencia del Subsidio Familiar, la cual tiene a su cargo la ejecución de obras, servicios y demás, para el cumplimiento de sus fines misionales y servicios sociales institucionales.

Desde su creación, Comfamiliar Cartagena y Bolívar ha tenido como propósito fundamental promover el bienestar social, económico y laboral de los trabajadores y sus familias, canalizando recursos a través de subsidios, cuotas monetarias, créditos sociales y programas de formación.

La decisión de enajenar el inmueble se sustenta en un análisis exhaustivo de la situación financiera y jurídica actual de la entidad y en la proyección de escenarios futuros que evalúan su impacto en la sostenibilidad económica y operativa.

2. PLAN DE VENTA:

La enajenación del inmueble, ubicado en la calle 16 # 40-53 urbanización las delicias en el barrio san pablo, magangué, bolívar, identificado con la matricula inmobiliaria no. 064-1727 (lote magangue), se llevará a cabo bajo un plan estructurado que garantiza el cumplimiento de la normatividad vigente para las Cajas de Compensación Familiar intervenidas en Colombia. Este plan está diseñado a las directrices específicas emitidas por la Superintendencia del Subsidio Familiar para operaciones de este tipo.



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en  



3. VALOR BASE DEL INMUEBLE:

El valor base para efectuar la venta del inmueble ha sido fijado en la suma de **DOS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE (\$ 2,516,808,927.39)**, respaldado por el análisis técnico de mercado y la evaluación detallada de sus características intrínsecas, ubicación estratégica, y condiciones del entorno.

El valor refleja el potencial del inmueble, tanto en términos de valorización futura como de uso inmediato, dada su ubicación estratégica, accesibilidad, y versatilidad de usos permitidos por la reglamentación urbanística, el análisis del entorno muestra que la zona presenta un equilibrio entre oferta y demanda, lo que sustenta el valor propuesto en condiciones de mercado abierto y libre.

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y VENTA DEL INMUEBLE.

4.1 OFERTA ECONOMICA

Los interesados en fungir como compradores del bien inmueble objeto del proceso de venta aquí señalado, deberán presentar la propuesta económica en sobre cerrado, la cual deberá contener la especificación del valor económico de compra propuesto para la enajenación del inmueble ubicado en la calle 16 # 40-53 urbanización las delicias en el barrio san pablo, magangué, bolívar, identificado con la matrícula inmobiliaria no. 064-1727 (lote magangué).

Lo anterior, indicando además del valor objeto de su oferta, la forma de pago ofertada, de acuerdo con las alternativas propuestas en el presente proceso de venta o términos de referencia, para lo cual debe tenerse en cuenta que el precio del eventual contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública de venta, corresponderá a la suma obtenida del mejor precio ofertado, el cual en ningún caso podrá ser inferior al precio mínimo de venta fijado por la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar.

NOTA 1: Teniendo en cuenta que el criterio de selección es la oferta económica más favorable para la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar, la ausencia de requisitos en el diligenciamiento de la oferta económica y sus anexos no serán subsanables, razón por la cual, la proposición que incumpla con los parámetros definidos en la invitación será RECHAZADA.

Para tales efectos, se destaca entonces que el valor de la oferta económica por el bien inmueble ofertado y que constituye una sola unidad deberá ser igual o mayor al precio mínimo de venta del bien ofertado, señalado por Comfamiliar, sin que exista un valor límite a ofertar por este.



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en   



En aplicación del principio de medición establecido en el régimen de Contabilidad Pública, expedido por el Contador General de la Nación, la cuantificación en términos monetarios debe hacerse utilizando como unidad de medida el peso colombiano, que es la moneda nacional. Por lo tanto, la oferta económica deberá contener las cuantías o valores monetarios en pesos sin centavos y debe coincidir el valor en letras y en números que se relacione.

NOTA 2. "Empate o Mejora de Oferta". Si las dos mejores ofertas tienen una diferencia menor al 5%, se realizará una sesión pública de puja para que los interesados mejoren su valor inicial.

DOCUMENTOS Y REQUISITOS HABILITANTES DE LOS OFERENTES:

La corporación exigirá documentación para la verificación sobre estado jurídico de los oferentes persona jurídica o natural interesados en presentar propuesta así mismo, la corporación exigirá documentación financiera para la verificación y habilitación sobre la capacidad financiera la caja ha definido como condiciones mínimas que deberán cumplir los oferentes para que su propuesta sea habilitada como CUMPLE o NO CUMPLE.

La Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar procederá a verificar y habilitar las condiciones jurídicas y verificará y habilitará las condiciones financieras de los interesados en participar.

En el momento señalado en el pliego de condiciones o ficha del proceso, los proponentes presentarán una propuesta completa, que incluya la información sobre la capacidad jurídico, la capacidad financiera y la propuesta económica o inicial de precio. Los requisitos habilitantes son: Capacidad Jurídica y Capacidad Financiera.

Al final, COMFAMILIAR seleccionará la oferta que una vez valorada sea más favorable a sus intereses, a los fines de la administración y en particular los que ella busca con la ejecución del contrato, así como la atención a las normas Constitucionales y legales y que esté ajustada a estos Términos de referencia y aprobación por parte de la Agencia Especial de Intervención.

Los siguientes son los documentos que debe contener la propuesta de manera obligatoria, y sin perjuicio de que aquellos no necesarios para la comparación de propuestas, puedan ser solicitados al proponente.

DOCUMENTACIÓN LEGAL

Para verificar el cumplimiento de los Requisitos Jurídicos, el oferente deberá aportar:

1. **Carta de presentación de la oferta:** El proponente presentará diligenciado el formato correspondiente, que deberá ser suscrito por la persona natural, o el representante legal de la persona jurídica y/o apoderado debidamente facultado para ello, indicando nombre y cédula de ciudadanía.

CONTENIDO DEL SOBRE:

- Propuesta Económica: Valor en pesos colombianos, igual o superior al precio base de (\$ 2,516,808,927.39), indicando su forma de pago
 - Requisitos Habilitantes: Documentación que acredite capacidad jurídica, capacidad financiera y técnica.
2. **Poder:** Cuando el oferente actué a través de un representante o apoderado, deberá acreditar mediante documento legalmente expedido, que su representante o apoderado está expresamente facultado para presentar la oferta y firmar el contrato respectivo si a ello hubiere lugar.
 3. **Póliza de seriedad de la oferta** acompañada del correspondiente soporte de pago de la misma. Con este amparo se busca cubrir a la Corporación de los perjuicios que se presenten en caso de que el oferente seleccionado no suscriba el respectivo contrato. Su cuantía corresponde al 10% del monto de la propuesta y su vigencia se extenderá desde el momento de la presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía que ampara los riesgos propios de la etapa contractual.
Al proponente se le hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta en los siguientes casos:
 - a) Cuando solicite el retiro de la propuesta, con posterioridad al cierre del presente concurso, salvo en el caso de inhabilidad o incompatibilidad sobreviniente.
 - b) Cuando el proponente favorecido con la adjudicación no cumpla con los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato dentro del término y plazo estipulados.
 La no presentación de la garantía de seriedad de la propuesta dará lugar al rechazo de la oferta
 4. **Fotocopia de la cédula de ciudadanía** de la persona natural o del Representante Legal de la persona jurídica.
 5. **Certificado de Existencia y Representación Legal para personas jurídicas.** Estos certificados deben estar expedidos por la Cámara de Comercio del domicilio respectivo, con fecha de expedición máximo de un (1) mes previo a la fecha de cierre del presente proceso. Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente. En dichos certificados se revisarán los siguientes aspectos: término remanente de duración de la entidad, contados a partir del vencimiento del plazo de duración del contrato; capacidad del Representante Legal, objeto social de la entidad.
 6. **Acta de Autorización de la Asamblea o Junta de Socios:** Si el representante legal del oferente tiene alguna limitación para suscribir el contrato, según lo indicado en el Certificado de Existencia y Representación Legal, o requiere de autorización de sus órganos de dirección para suscribir el contrato, deberá anexar a su propuesta los documentos que acrediten dicha autorización, la cual debe ser previa a la presentación de la oferta, so pena de entenderse como no presentada.
 7. **Certificado de antecedentes fiscales** expedidos por la Contraloría General de la República de la persona jurídica y Representante Legal de la misma, y cuya fecha de expedición no supere los 30 días a la fecha de cierre del proceso de selección.
 8. **Certificado de antecedentes disciplinarios** expedido por la Procuraduría General de la Nación de la persona jurídica y Representante Legal de la persona de la misma, y cuya fecha de expedición no supere los 30 días a la fecha de cierre del proceso de selección.
 9. **Consulta de antecedentes judiciales del proponente**, con fecha de expedición que no supere los 30 días a la fecha de cierre del proceso de selección.
 10. **Certificado de medidas correctivas para las personas naturales.** RNMC no superior a 30 días de expedición a la fecha de presentación de las propuestas.



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en



11. **CERTIFICADO DE INHABILIDADES POR DELITOS SEXUALES COMETIDOS CONTRA MENORES DE 18 AÑOS LEY 1918 DE 2018** no superior a 30 días de expedición a la fecha de presentación de las propuestas.
12. **Certificado ley 2097 de 2021- registro de deudores alimentarios morosos - REDAM** De conformidad con lo consagrado en el artículo 6° de la Ley 2097 de 2021, se requiere que el proponente adjunte con los demás documentos el certificado que acredita la condición de deudor o no alimentario moroso (Registro de Deudores Alimentarios Morosos -REDAM), proponente (persona natural o persona jurídica, representante legal de la persona jurídica y del proponente plural, así como los integrantes del proponente plural).
13. **Formato de inhabilidades e incompatibilidades:** Debidamente diligenciado
14. **Formato de conocimiento de cliente proveedor:** Debidamente diligenciado
15. **Certificado SARLAFT VIGENTE: inferior a 6 meses de expedición.**

Omisión de Documentación. La verificación de la documentación jurídica HABILITA a los proponentes participantes a seguir dentro del proceso contractual cuando todo lo solicitado, se ajusta a la normatividad legal vigente y a lo exigido en los términos de referencia aquí plasmados o es subsanado dentro del término otorgado para ello.

El proponente deberá examinar todas las instrucciones, formularios, anexos, condiciones y especificaciones que figuren en los documentos del proceso de contratación, los cuales constituyen la única fuente de información para la preparación de la propuesta.

Si el proponente omite suministrar documentos o información requeridos en los términos de referencia cuya omisión no sea subsanable y, como consecuencia de ello, su oferta no se ajuste sustancialmente a lo solicitado en éste, el riesgo será de su cargo y el resultado será el rechazo de la oferta.

NOTA: PARA LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS, LOS PROPONENTES DEBERÁN ESTAR PREVIAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO DE PROVEEDORES DE LA CAJA, Y EN CASO QUE ESTUVIEREN, DEBEN SOLICITAR LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN, PARA LO CUAL DEBERÁN DIRIGIR COMUNICACIÓN AL CORREO ELECTRÓNICO, juan.vasquez@comfamiliar.org.co PARA SOLICITAR SU REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN DEL CERTIFICADO SARLAFT EN CASO DE SUPERAR LOS 6 MESES CONTADOS DESDE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN.

SE HARÁ LA VALIDACIÓN CORRESPONDIENTE DE SARLAFT A TODOS LOS PROPONENTES. EN CASO DE REPORTE NEGATIVO LA PROPUESTA SERÁ AUTOMÁTICAMENTE RECHAZADA.

DOCUMENTACION FINANCIERA Y ECONÓMICA

El proponente deberá acreditar una capacidad financiera mínima que compruebe su posibilidad real de asumir el costo que le representa la ejecución del contrato.

La capacidad financiera del proponente se determinará de acuerdo con el análisis que la entidad realice sobre los documentos exigidos.



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en



CAPACIDAD FINANCIERA		FORMULAS	RESULTADO
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	HABILITA MENOR O IGUAL	PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL	60%
INDICE DE LIQUIDEZ	HABILITA IGUAL O MAYOR	ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE	1
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	HABILITA MAYOR O IGUAL	UTILIDAD OPERACIONAL / PATRIMONIO	5%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	HABILITA MAYOR O IGUAL	UTILIDAD OPERACIONAL / ACTIVO	3%

1. Estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025 (comparativo con 2024) y de 2024 (comparativo con 2023), debidamente firmados.
2. Certificación de estados financieros a diciembre 31 de 2025 y de 2024, suscritos por el representante legal y contador público.
3. Estado de resultados a 31 de diciembre de 2025 (comparativo con 2024) y de 2024 (comparativo con 2023), debidamente firmados.
4. Revelaciones a los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 (comparativo con 2024) y de 2024 (comparativo con 2023), debidamente firmadas
5. Declaración de renta del año 2024 y del año 2025 en caso de haberse presentado en atención al calendario de la DIAN.
6. Dictamen del revisor fiscal cuando el proponente esté obligado a tenerlo.
7. Fotocopia de las tarjetas profesionales del contador que suscribe los estados financieros y del revisor fiscal si el proponente está obligado a tenerlo.
8. Fotocopia del RUT de la persona jurídica o natural según el caso, en el que indique a qué régimen pertenece.
9. Certificados expedidos por la Junta Central de Contadores sobre vigencia de inscripción y de antecedentes disciplinarios, vigentes a la fecha de cierre de la contratación del contador y/o del revisor fiscal en que caso de que se requiera, que firman los estados financieros.

NOTA IMPORTANTE: En caso que el PROPONENTE no cumpla con alguno de los requisitos financieros establecidos por la unidad de crédito en caso de requerir financiamiento en la forma de pago solicitados o definitivamente no subsane los documentos requeridos por LA CAJA para tal fin, será calificado como NO CUMPLE y la propuesta será RECHAZADA.

DEMOSTRACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA

Para la presentación de la oferta, los proponentes deberán acreditar mediante las certificaciones y documentos exigidos que cuentan con la capacidad y disponibilidad inmediata para pagar el 100 %



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en



del valor total del inmueble. Una vez realizada la evaluación económica y jurídica, los oferentes podrán participar en el concurso, y la propuesta ganadora será adjudicada mediante resolución.

✓ **Modelo de pago total del precio de venta por parte del comprador**

FORMA DE PAGO	PUNTUACION	PUNTAJE MAXIMO
Pago de contado	<i>Se otorgarán 100 puntos al oferente que realice el pago así:</i> • 20% del valor total del inmueble dentro de los tres días siguientes a la Adjudicación de venta. • 80% del valor total del inmueble dentro de los tres días siguientes a la firma del contrato Promesa de compraventa. <i>Este puntaje se otorgará con ocasión a la propuesta de pago que haga el oferente debidamente firmado en documento original.</i>	100
Financiación del 50% del valor ofertado	<i>Se otorgarán 70 puntos al oferente que realice el pago así:</i> • 20% del valor total del inmueble dentro de los tres días siguientes a la Adjudicación de venta. • 30% del valor total del inmueble dentro de los tres días siguientes a la firma del contrato Promesa de compraventa. • 50% del valor ofertado, este se diferirá en un plazo máximo de 36 meses Nota 1. Las cuotas se ajustarán según la tasa de interés para crédito hipotecario vigente, establecida por el Banco de la República a la fecha de cada pago. Nota 2. Una vez verificado el pago mínimo del 50% del valor total, se procederá a la firma de la escritura en un máximo de quince (15) días hábiles. Nota 3. Se constituirá obligatoriamente una hipoteca a favor de la Caja de Compensación Familiar Comfamiliar Cartagena y Bolívar. Nota 4. La mora en cualquiera de las cuotas facultará al vendedor para iniciar las acciones judiciales ejecutivas pertinentes <i>Este puntaje se otorgará con ocasión a la propuesta de pago que haga el oferente debidamente firmado en documento original.</i>	70
Financiación del 70% del valor ofertado	<i>Se otorgarán 50 puntos al oferente que realice el pago así:</i> • 10% del valor total del inmueble dentro de los tres días siguientes a la Adjudicación de venta. • 20% del valor total del inmueble dentro de los tres días siguientes a la firma del contrato Promesa de compraventa.	50

	70% del valor ofertado, este se diferirá en un plazo máximo de 36 meses. Nota 1. Las cuotas se ajustarán según la tasa de interés para crédito hipotecario vigente, establecida por el Banco de la República a la fecha de cada pago. Nota 2. Una vez verificado el pago mínimo del 30% del valor total, se procederá a la firma de la escritura en un máximo de quince (15) días hábiles. Nota 3. Se constituirá obligatoriamente una hipoteca a favor de la Caja de Compensación Familiar Comfamiliar Cartagena y Bolívar. Nota 4. La mora en cualquiera de las cuotas facultará al vendedor para iniciar las acciones judiciales ejecutivas pertinentes Este puntaje se otorgará con ocasión a la propuesta de pago que haga el oferente debidamente firmado en documento original.	
	PUNTOS TOTALES	100

- A. Forma de Pago: El pago se realizará mediante transferencia electrónica certificada a la cuenta bancaria designada por Comfamiliar Cartagena (la cuenta número 570057770043438 del Banco Davivienda), conforme a la certificación adjunta.
- B. Firma de la Escritura: Una vez verificado el pago total, se procederá a la firma de la escritura pública de compraventa en un plazo máximo de 15 días hábiles y en todo caso, de acuerdo con el cronograma de este proceso, aclarando que los costos notariales y de registro serán asumidos por el comprador según lo establecido por la ley.
- C. Entrega del Inmueble: La entrega material del inmueble se efectuará dentro de los 5 días hábiles siguientes al registro de la escritura pública y previa verificación de paz y salvo de impuestos y precio asociados al trámite.

NOTA 1: La persona que oferta, debe ser la misma a nombre quien realizó la certificación de recursos demostrando su titularidad sobre los mismos.

NOTA 2: El bien inmueble se entregará en el estado material y jurídico en que se encuentre.

NOTA 3: El adjudicatario asumirá los gastos que la ley contempla para la fecha de entrega de los bienes, como las tasas, gastos notariales, impuestos y gravámenes derivados de traspaso de propiedad.

PROPUESTAS PARCIALES

La Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar NO aceptará la presentación de propuestas parciales, condicionadas o alternativas. Las propuestas parciales, condicionadas o alternativas serán causal objetiva de rechazo.

DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA O PRECIO BASE



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en



La Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar establece como precio mínimo de venta o precio base de enajenación del inmueble ubicado en la calle 16 # 40-53 urbanización las delicias en el barrio san pablo, Magangué, bolívar, identificado con la matrícula inmobiliaria no. 064-1727 (lote Magangué), la suma de **DOS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE (\$ 2,516,808,927.39)**, sin perjuicio de los valores asociados a la venta y que le corresponda asumir al oferente seleccionado, considerando su avalúo comercial actualizado y las condiciones del mercado inmobiliario local, este precio constituye el valor mínimo aceptable para la transacción, asegurando la obtención de recursos necesarios para cumplir con los objetivos financieros e institucionales de la Caja y sin perjuicio de que dicho valor aumente de acuerdo con las ofertas a que haya lugar.

Una vez recibida la oferta, esta tendrá el carácter de irrevocable y obligatoria para el proponente, quien no podrá retractarse de la misma; en el evento de desistimiento, retractación o incumplimiento en la comparecencia para la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de la escritura pública dentro de los términos y plazos establecidos en el presente proceso, el oferente seleccionado perderá de pleno derecho y a título de sanción el valor total de las sumas de dinero pagadas hasta el momento, sin que sea necesario requerimiento judicial o constitución en mora previa, y sin perjuicio de la facultad de la Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar para hacer efectiva la cláusula penal por incumplimiento, exigir la indemnización de los perjuicios adicionales que se causen y proceder con la adjudicación al segundo mejor oferente si a ello hubiere lugar.

NOTA 1. Escrituración y Registro: La escritura pública de compraventa se realizará únicamente tras el pago total del saldo remanente.

NOTA 2. Valor del avalúo: si la negociación del predio no se realiza en el tiempo de vigencia del avalúo se deberá actualizar el valor de venta para avanzar con el proceso de venta

ETAPA DE CONVOCATORIA Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

El proceso inicia con la publicación del pliego de condiciones en la página Web de la Caja de Compensación. Los interesados deben someter su propuesta bajo las siguientes reglas:

- ✓ **Presentación:** Sobre cerrado dirigido a la Dirección Administrativa.
- ✓ **Contenido del sobre:**
- ✓ **Propuesta Económica:** Valor en pesos colombianos, igual o superior al precio base de (\$2,516,808,927.39)
- ✓ **Forma de Pago:** Especificar si es pago de contado, Pago a Plazos (Diferido el 50% máximo 3 años) o Pago a Plazos (Diferido el 70% máximo 3 años).
- ✓ **Requisitos Habilitantes:** Documentación que acredite capacidad jurídica, capacidad financiera
- ✓ **Garantía de Seriedad:** Póliza de seriedad de la oferta acompañada del correspondiente soporte de pago de la misma. Con este amparo se busca cubrir a la Corporación de los



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en   



perjuicios que se presenten en caso de que el oferente seleccionado no suscriba el respectivo contrato. Su cuantía corresponde al 10% del monto de la propuesta y su vigencia se extenderá desde el momento de la presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía que ampara los riesgos propios de la etapa contractual. Al proponente se le hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta en los siguientes casos:

- a) Cuando solicite el retiro de la propuesta, con posterioridad al cierre del presente concurso, salvo en el caso de inhabilidad o incompatibilidad sobreviniente.
- b) Cuando el proponente favorecido con la adjudicación no cumpla con los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato dentro del término y plazo estipulados.

La no presentación de la garantía de seriedad de la propuesta dará lugar al rechazo de la oferta

EVALUACIÓN Y HABILITACIÓN

La Caja de Compensación realizará un análisis bajo el criterio de **CUMPLE / NO CUMPLE**:

1. **VERIFICACIÓN JURÍDICA Y FINANCIERA:** Se valida que el oferente no tenga inhabilidades y cuente con la liquidez necesaria.
2. **EVALUACIÓN ECONÓMICA:** Se comparan las ofertas económicas. El criterio de selección es la **oferta más favorable**.

INSUBSANABILIDAD: Errores en la oferta económica o falta de requisitos esenciales en la propuesta de precio causarán el rechazo inmediato.

Adjudicación

Una vez evaluadas las propuestas, se emitirá una **Resolución de Adjudicación**:

- Se notificará al ganador y se publicará en la página web oficial de Comfamiliar.
- La adjudicación es irrevocable; si el ganador se retira, perderá el derecho y se podrán ejecutar cláusulas penales por perjuicios.

Cierre y Entrega Material Para garantizar la seguridad jurídica de ambas partes, el cierre se ejecuta así:

1. **Gastos:** El comprador asume el 100% de los gastos notariales, impuestos de registro, boleta fiscal y gravámenes derivados del traspaso.
2. **Registro:** El comprador debe radicar la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
3. **Entrega del Bien:** Comfamiliar hará la entrega material de la "lote Magangué " dentro de los **5 días hábiles posteriores** a la firman de la escritura, en el estado jurídico y físico en que se encuentre.



Call Center: 605 693 2904
servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en   



OBLIGACIONES DEL OFERENTE COMPRADOR

- Cancelar a Comfamiliar el valor ofertado mediante el cual salió favorecido en la enajenación del bien objeto del presente contrato, en los términos y plazos máximos definidos en la oferta de conformidad con los parámetros definidos por la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar.
- Pagar el 20% del valor total del precio mínimo de la venta para poder suscribir el contrato de promesa de compraventa.
- Realizar los pagos correspondientes a la legalización del futuro contrato.
- Pagar los costos posteriores a la venta, como impuestos de registro, gastos notariales y de traslado y demás emolumentos a los que haya lugar.
- Comparecer una vez adjudicada la oferta a suscribir el correspondiente contrato de promesa de compraventa y escritura, según aplique, en la notaría designada por la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar.
- Realizar las gestiones necesarias para que la escritura pública quede registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar).
- Garantizar las condiciones generales del contrato de compraventa de conformidad con la normativa legal colombiana aplicable.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
- Atender las observaciones de quien ejerza Comfamiliar para la correcta y oportuna ejecución del acuerdo de venta.
- Asumir en caso de incumplimiento los valores que por concepto de arras de negocio y demás indemnizaciones haya lugar en caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales adquiridas para con la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar.

OBLIGACIONES DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CARTAGENA Y BOLIVAR

- Transferir la propiedad y entregar el bien en el plazo, lugar y condiciones pactadas.
- Amparar al comprador ante reclamos de terceros (evicción) y responder por defectos o fallas ocultas que afecten el uso del bien (vicios ocultos).
- Exigir al comprador el cumplimiento de sus obligaciones
- Exigir al comprador la totalidad del pago.
- Realizar la entrega física y material del bien inmueble objeto del presente contrato.
- Firmar las escrituras públicas en aras de propiciar el cumplimiento efectivo de las obligaciones a su cargo y en favor de la Caja de compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar.

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

El proceso de selección se adelantará de acuerdo al siguiente cronograma:

CRONOGRAMA DEL PROCESO	
ACTUACIÓN	FECHA Y HORA
AVISO DE LA CONVOCATORIA	9 de septiembre de 2026. A través de la página WEB de la Caja.
PUBLICACIÓN DE LOS TERMINOS DE REFERENCIA	9 de septiembre de 2026. A través de la Página Web de la Caja.
VISITA DE CARÁCTER OBLIGATORIA A LOS PREDIOS OBJETO DE VENTA	11 de septiembre de 2026. Dirección: calle 16 # 40-53 urbanización las delicias en el barrio san pablo, Magangué, bolívar. Hora: 2:00 pm. Visita obligatoria habilitante
OBSERVACIONES A LOS TERMINOS DE CONDICIONES Y ACTUALIZACIÓN EN EL REGISTRO DE PROVEEDORES DE LA CAJA	Hasta las 03:00 pm del 14 de septiembre de 2026, al correo electrónico: shirley.beltran@comfamiliar.org.co Los interesados que deseen inscribirse o actualizar sus datos, deberán tramitarlo al correo electrónico: juan.vasquez@comfamiliar.org.co , con los formatos y anexos. Hasta el día 14 de septiembre de 2026.
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES	16 de septiembre de 2026, A través de la Página Web de la Caja.
RECEPCIÓN DE PROPUESTAS Y CIERRE	El 17 de septiembre de 2026, se recepcionarán las propuestas hasta las 4:00 p.m en la siguiente dirección: Centro, Carrera 8. No. 34-62, Edificio Banco de Bogotá, Piso 6to. Cartagena (Bolívar). Las propuestas deberán entregarse de acuerdo a lo establecido en la Forma de Presentación de la propuesta descrita en estos Términos de condiciones.
TERMINO PARA SUBSANAR	Hasta el 21 de septiembre de 2026 a las 12:00 mediodía. al correo electrónico: shirley.beltran@comfamiliar.org.co
EVALUACION DE PROPUESTAS	23 de septiembre de 2026
TRASLADO DE LA EVALUACIÓN	24 de septiembre de 2026. Página Web.
RECEPCION DE OBSERVACIONES A LA EVALUACION	Hasta las 02:00 pm del 25 de septiembre, al correo electrónico: shirley.beltran@comfamiliar.org.co .
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES A LA EVALUACIÓN	29 de septiembre de 2026. Página Web.
ADJUDICACION DEL PROCESO	30 de septiembre de 2026. Página Web.
PAGO DE CONTADO: EL 20% INICIAL POR PARTE DEL COMPRADOR	05 de octubre de 2026



Call Center: 605 693 2904
servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en  



SUSCRIPCION Y LEGALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA	De acuerdo a la forma de pago presentada por el oferente adjudicatario.
REGISTRO DE INGRESO DE RECURSOS Y APLICACIÓN EN LA DESTINACIÓN INDICADA EN LA FICHA TÉCNICA.	De acuerdo al pago realizado por el oferente adjudicatario.
FIRMA DE ESCRITURA PUBLICA	De acuerdo a la propuesta presentada y adjudicataria.
ENTREGA DEL INMUEBLE	5 días hábiles siguientes al registro de la escritura pública y previa verificación de paz y salvo de impuestos y precio asociados al trámite.

PROCESO DE CONTRATACION:

En atención a la necesidad descrita en este documento, el presente proceso de contratación deberá realizarse conforme a lo establecido en el Manual de Contratación de la Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar-

GARANTIAS EXIGIDAS POR PARTE DE LA CAJA PARA LA EJECUCION DEL CONTRATO:

En aras de proteger a La Caja de Compensación Familiar de Cartagena y Bolívar – Comfamiliar, contra los riesgos e incumplimiento en la contratación se le solicita al PROPONENTE constituir las siguientes garantías:

1. **Garantía De Seriedad De La Oferta:** Por una cuantía del 10% del valor mínimo de venta del inmueble, la cual deberá estar vigente desde la presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía que ampara los riesgos propios de la etapa contractual.
2. **De cumplimiento del Contrato.** El amparo de cumplimiento cubre a la Corporación de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato. Su cuantía corresponde al 20% del valor del contrato y su vigencia será igual a la del plazo total del contrato y cuatro (4) meses más.

INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.

En el presente documento se describen las condiciones requeridas que el proponente debe considerar para elaborar y presentar su oferta, con arreglo a lo dispuesto en estos términos de referencia.

Los presentes términos deben interpretarse de manera integral, por lo que sus disposiciones no podrán entenderse de forma aislada; en consecuencia, los anexos y adendas forman parte vinculante de los mismos. El orden de los capítulos y cláusulas no implica prelación, jerarquía ni prevalencia entre ellos.

Los títulos empleados en este documento cumplen una función exclusivamente indicativa e identificativa, por lo que no condicionan ni afectan su interpretación. Asimismo, las expresiones «pliego de condiciones» y «términos de referencia» se utilizarán de manera indistinta y tendrán la misma validez y significado para todos los efectos del proceso.



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en



MEDIOS DE COMUNICACIÓN.

LA CAJA, con el fin de facilitar la comunicación interactiva con los proponentes durante el desarrollo del presente proceso de invitación, ha dispuesto la dirección electrónica: shirley.beltran@comfamiliar.org.co, a través de la cual los proponentes podrán formular sus observaciones e inquietudes que se generen en el transcurso del proceso.

Todos los documentos a radicar deberán estar debidamente foliados, citar el proceso de selección identificando además el bien inmueble al que pretende ofertar, identificando el asunto o referencia de manera clara y precisa.

ACLARACIONES Y MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.

El Proponente deberá examinar cuidadosamente los términos de referencia de la presente convocatoria y todos los documentos que hacen parte del mismo e informarse de todas las circunstancias que pueda afectar en alguna forma el objeto de la contratación y el plazo requerido para su cumplimiento. En caso de contradicción entre los términos de referencia y la oferta, primará lo que los términos establecen.

Cualquier interesado, puede solicitar por escrito aclaraciones sobre los términos de referencia, hasta la fecha establecida en el cronograma, las cuales deberán a través del correo: shirley.beltran@comfamiliar.org.co.

Las modificaciones a los términos de referencia se adoptarán mediante adendas numeradas.

SANEAMIENTO DEL PROCESO:

Si durante cualquier etapa del proceso de selección se advierte que se pretermitió alguno de los requisitos establecidos en el Manual de Contratación, en la Convocatoria, o en el procedimiento propio para la venta de inmuebles, se encuentren irregularidades en el procedimiento, errores de forma o fondo que afecten el desarrollo del mismo, LA CAJA procederá a su saneamiento, en cuanto éste fuere procedente y se continuará con el trámite respectivo en el estado en que el mismo se encuentre; lo anterior, con el fin de evitar la declaración de fallido del mismo, garantizando así el principio de eficacia.

CIERRE DEL PROCESO

Los proponentes interesados en participar en el presente proceso de selección, en la forma establecida por los términos de referencia presentarán las propuestas en la fecha prevista para tal fin en el cronograma, en cumplimiento a las especificaciones indicadas en el acápite correspondiente.

ACLARACIÓN A LAS PROPUESTAS



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en   



LA CAJA, podrá solicitar por escrito una vez cerrado el proceso de invitación y dentro del término de evaluación, las aclaraciones y explicaciones que estimen pertinentes sobre los puntos dudosos o confusos de las propuestas.

Los documentos requeridos para la verificación jurídica y financiera, podrán ser requeridos por LA CAJA, para que los oferentes respondan al requerimiento dentro del plazo estipulado.

Para efectos de subsanar la documentación presentada con la propuesta, de acuerdo con el requerimiento realizado por LA CAJA, el proponente tendrá el término fijado por el mismo, contado a partir de la fecha de la comunicación que en tal sentido le envíen a la dirección electrónica registrada en su propuesta, debiendo presentar **UNICAMENTE DENTRO DE ESTE TERMINO**, la subsanación de lo solicitado.

SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN.

En atención a lo establecido en el numeral 6.2.5.5 del Manual de Contratación de LA CAJA, se advierte a los proponentes sobre la posibilidad de suspender o cancelar la presente convocatoria en cualquier etapa en la que se encuentre por causales de conveniencia, sin que esta decisión genere responsabilidad alguna frente al proponente.

RENUENCIA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato dentro del término previsto en el cronograma, quedará sin efecto alguno la adjudicación y no procede reclamación alguna por parte del proponente favorecido, sin embargo, la entidad se reserva el derecho de continuar con el proceso de acuerdo a lo estipulado en el Manual de Contratación, e iniciar las acciones legales conducentes al reconocimiento de los perjuicios causados que se deriven por tal renuencia y se le adjudicará al segundo en lista siempre que cumpla con los requisitos exigidos por LA CAJA.

RESPONSABILIDAD EN LA PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

El proponente deberá elaborar la propuesta por su cuenta y riesgo, de acuerdo con lo solicitado en los términos y sus modificaciones, e incluir dentro de ella toda la información exigida.

La propuesta junto con los ajustes que se puedan presentar por solicitud de LA CAJA, formará parte integral del contrato. Se considera como documento oficial de los términos de referencia el que reposa en la Coordinación de Contratación de la entidad.

Los estudios adelantados por la entidad para el presente proceso de contratación son para determinar la base del proceso, en ningún momento se deben considerar o tomar como una asesoría para el proponente en materia de inversión legal, financiera, tributaria, fiscal o de otra naturaleza.

El proponente debe tener en cuenta todos los costos en que incurrirá para alcanzar la realización del objeto del contrato derivado de estos términos de referencia, se basará en sus propios estudios técnicos, económicos y jurídicos y en sus propias estimaciones y las características del negocio a suscribir.

Por lo tanto:

- Será responsabilidad del proponente conocer todas y cada una de las implicaciones legales y económicas que implica su ofrecimiento.
- Debe informarse sobre los requisitos legales tanto en la jurisdicción o lugar de prestación del servicio y del tipo de contratación que se adelanta.
- En el evento que el proponente no haya obtenido toda la información que pueda influir en la elaboración de su oferta, no lo eximirá de la responsabilidad en el contenido de la misma, ni les dará derecho a reclamaciones, reembolsos a reajustes por parte del futuro contratante en el caso que dichas omisiones generen un sobre costo en la prestación del servicio.
- Los proponentes tienen la responsabilidad de determinar evaluar y asumir impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier naturaleza que demande el contrato a celebrar.
- Los costos para la preparación de la propuesta, será por cuenta exclusiva del PROPONENTE, y a riesgo de éste, razón por la cual LA CAJA no reconocerá suma alguna, ni efectuará reembolso de ninguna naturaleza por tal concepto.

NOTA: El sólo hecho de la presentación de la propuesta, no obliga en forma alguna a la CAJA a aceptarla, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes efectivamente las presenten.

INFORMACIÓN DE CARÁCTER RESERVADO:

A pesar de que la naturaleza de la contratación, motivo de la convocatoria, no tiene la vocación de constituir información que pueda ampararse en la reserva o el secreto protegidos por la Ley, los proponentes serán responsables de advertir lo contrario en el caso que las propuestas contuvieran información confidencial, privada o que configure secreto industrial, de acuerdo con la ley colombiana, debiendo indicar tal calidad y expresando las normas legales que le sirven de fundamento. En todo caso, LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE CARTAGENA Y BOLÍVAR - COMFAMILIAR se reserva el derecho de revelar dicha información a sus agentes o asesores, con el fin de evaluar la propuesta.

EFFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Presentada la propuesta, y una vez finalizado el plazo previsto para su presentación, ésta es irrevocable.

La presentación de la propuesta por parte del PROPONENTE constituye evidencia de que estudió completamente las especificaciones, formularios, y demás documentos que se le entregaron; que



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en



recibió las aclaraciones necesarias por parte de LA CAJA sobre inquietudes o dudas previamente consultadas, y que ha aceptado que estos términos de referencia son completos y adecuados para identificar el objeto que se contratará; que está enterado a satisfacción en cuanto al alcance de dichos objeto, y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para fijar el valor, plazo y demás aspectos de su propuesta.

VIGENCIA DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán tener una vigencia mínima de novena (90) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre del proceso de invitación o de sus prórrogas si las hubiere.

CONFIDENCIALIDAD.

El contenido de las propuestas será de carácter reservado en la medida que la ley lo determina.

EL PROPONENTE podrá manifestar que retira su oferta mediante escrito dirigido a la oficina del coordinador de contratación.

INFORMACIÓN INEXACTA.

LA CAJA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el proponente allegue a esta contratación es veraz, y corresponde a la realidad.

En caso de que LA CAJA compruebe que la información suministrada o los documentos aportados no coincidan con la realidad sean contradictorios, se solicitarán las aclaraciones correspondientes, y si tal respuesta no se presenta o no responde concretamente a la solicitud de aclaración, se rechazará su propuesta y las razones serán expuestas en el informe de evaluación.

RECHAZO DE LA PROPUESTA:

Habrà lugar al rechazo o no admisión de propuestas cuando:

- a) La propuesta se presente extemporáneamente.
- b) El proponente se encuentre bajo causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar, o figure reportado luego de la verificación del SARLAFT
- c) Al momento de efectuar la evaluación se adviertan presuntas falsedades en la documentación presentada por los oferentes, previa evaluación de la entidad.
- d) Cuando la propuesta o sus aclaraciones posteriores contengan información inexacta que induzcan a error a la entidad para obtener un mayor puntaje.
- e) Cuando el proponente no presente los documentos que sean necesarios para la comparación objetiva de las propuestas.
- f) Si la propuesta no cumple con todas las exigencias establecidas en los presentes términos de referencia.
- g) Si el proponente no presenta los documentos a través de los cuales se determine si cumple o no con los requisitos habilitantes exigidos.
- h) Si el proponente no presenta con la propuesta la póliza de garantía única de seriedad de la oferta con el soporte de pago de las mismas debidamente firmado.



Call Center: 605 693 2904

servicioalcliente@comfamiliar.org.co

www.comfamiliar.org.co

Síguenos en



- i) Reporte negativo en SARLAFT.

DECLARATORIA DE FALLIDO O DESIERTO DEL CONCURSO

Es posible que el proceso no puede ser adjudicado a ningún oferente debido a la imposibilidad de cumplir con los criterios de selección objetiva. Esto puede ocurrir por diversas razones, como la falta de propuestas (DESIERTO), la inhabilitación de todas las propuestas, o la no adecuación de las propuestas a las condiciones del proceso (FALLIDO).

Causales de declaratoria de Desierto:

- 1) Falta de propuestas: En el evento de no recibirse ninguna propuesta dentro del plazo establecido.

Causales de declaratoria de Fallido:

- 1) Inhabilitación de todas las propuestas: Si todas las propuestas presentadas son declaradas no hábiles.
2) No adecuación de las propuestas: Si las propuestas presentadas no cumplen con los requisitos establecidos en los términos de referencia del concurso o no son objetivamente comparables.

La decisión de cancelación, declaratoria de desierto, declaratoria de fallido o suspensión del Concurso, se hará mediante resolución firmada por la Dirección Administrativa y dará lugar al archivo del expediente del proceso de contratación, junto con las propuestas presentadas.

ADJUDICACIÓN

La adjudicación se hará mediante resolución motivada, la cual se notificará al proponente favorecido, en atención a los términos establecidos en el cronograma y en el Manual de Contratación de LA CAJA y demás normas vigentes y aplicables a la materia.

Dado en Cartagena de Indias D.T. y C. el día 9 de septiembre de 2026.
Atentamente,

JUAN PABLO VASQUEZ CASTELLAR

Director Administrativo
Comfamiliar Cartagena y Bolívar


Manuel Fernando González
Coordinador de Contratación (E)

Sergio Alberto De Ávila
Jefe de planeación

Vanessa Hernández Hernández
Subdirector Administrativo

Yeferson Caicedo Pardo
Asesor de Dirección

Diego Reyes Carreño
Subdirector Financiero

Diana Rodríguez Rodríguez
Secretaria General y Jurídica

Original firmado.


Vigilado Supersubsidio



Call Center: 605 693 2904
servicioalcliente@comfamiliar.org.co
www.comfamiliar.org.co

Síguenos en   

