

000553
CONTRATO No. _____ PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PUBLICA SUBASTA SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y EL MARTILLO DEL BANCO POPULAR.

Entre los suscritos **GILBERTO QUINCHE TORO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.497.294** expedida en Bogotá, en su condición de Presidente, y quien obra en nombre y representación de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.** quien para los efectos del presente Contrato se denominará **LA ENTIDAD** y de otra parte; **SERGIO RESTREPO ALVAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.304.369, expedida en Medellín, quien obra en nombre y representación del **BANCO POPULAR**, establecimiento bancario, legalmente constituido, con domicilio principal en Bogotá D.C., en su condición de Vicepresidente Comercial, debidamente autorizado para el efecto y quien en adelante se denominará **EL MARTILLO**, hemos celebrado el presente Contrato, previas las siguientes consideraciones: **PRIMERA:** Que mediante Decreto No. 1639 de septiembre 10 de 1996, el **BANCO POPULAR** con sede principal en Bogotá D.C. y funcionamiento en otras ciudades de país, fue facultado para realizar venta de mercaderías u otros objetos negociables, a través del mecanismo de **MARTILLO**. **SEGUNDA:** Que actualmente **EL BANCO** cuenta con la infraestructura operativa para prestar el servicio de Martillo, de conformidad con la certificación expedida por la Asociación Bancaria de Entidades Financieras. **TERCERA:** Que **LA ENTIDAD**, se encuentra interesada en vender algunos bienes inmuebles de su propiedad. **CUARTA:** Que por decisión de **LA ENTIDAD**, los bienes a vender serán ofrecidos en venta por intermedio de **EL MARTILLO** del Banco Popular. **QUINTA:** Que el artículo 21 del Manual de Contratación de **LA ENTIDAD**, establece: *"ARTICULO 21.- Venta de bienes.- POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A., podrá vender los bienes muebles e inmuebles de su propiedad que no requiera para la ejecución de su objeto social, al mejor postor, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en las normas que regulan la materia. En los procesos de venta de bienes se podrán utilizar instrumentos de subasta y en general todos aquellos mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en desarrollo del proceso se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva"* Con base en las anteriores consideraciones, las condiciones que rigen el presente Contrato son las siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.-** Ofrecer los BIENES INMUEBLES, a través del **MARTILLO** del Banco Popular, para adjudicarlos al mejor postor mediante el sistema de PUBLICA SUBASTA. **CLÁUSULA SEGUNDA: ALCANCE DEL OBJETO.-** **EL MARTILLO** ofrecerá por cuenta de **LA ENTIDAD**, en el estado y sitio que se encuentren, los bienes inmuebles que este último tenga disponibles para la venta; por conveniencia comercial, éstos podrán ser ofrecidos en otra ciudad. **CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DEL MARTILLO.-** 1.- Ofrecer por cuenta de **LA ENTIDAD**, en el estado y sitio en que se encuentren, los bienes inmuebles que este tenga disponibles para la venta. 2.- Orientar y asesorar a **LA ENTIDAD** para que esta suministre al **MARTILLO** la información y documentos requeridos para la óptima ejecución y desarrollo del objeto del presente contrato. 3.- Con base en las relaciones

0 0 0 5 5 3

CONTRATO No. _____ PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PUBLICA SUBASTA SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y EL MARTILLO DEL BANCO POPULAR.

suministradas por **LA ENTIDAD, EL MARTILLO** conformará lotes individuales por predio con sus precios "base" de remate que será el avalúo comercial dado por La Lonja de propiedad raíz. En todo caso, los precios base de la subasta serán los autorizados por **LA ENTIDAD**, quien deberá comunicarlos por escrito a **EL MARTILLO**. **4.-** Ordenar y elaborar la publicación de aviso en diarios de circulación regional y/o nacional, en el cual se señalan lugar, fecha, hora y resumen de los bienes a subastar. El aviso deberá ser publicado en lugar visible y será exclusivo para la publicidad de la Entidad. **5.-** Elaborar, imprimir y distribuir el catálogo de precios de remate. **6.-** Adelantar una labor de mercadeo principalmente con las grandes constructoras reconocidas, con el fin de incentivar e invitar a los potenciales compradores a que participen en el remate de los bienes. De las gestiones de mercadeo adelantadas por parte del **MARTILLO**, deberá dejarse constancia y presentarse a la **ENTIDAD**, previo a la realización del evento de subasta de conformidad con la fechas que se hayan definido para dicho efecto. **7.-** Alquilar el salón y logística del evento, ayudas audiovisuales, traslado y estadía del pregón para realizarlo y pregón del Martillo. **8.-** Recaudar las consignaciones previas y el saldo por adjudicaciones. **9.-** Elaborar y entregar las actas de adjudicación, documento con el cual el comprador podrá tramitar la escritura y entrega del bien inmueble subastado. **10.-** Rendir informe preliminar del resultado del remate e informe con sugerencias de reavalúos para los lotes sin postor. **11.-** Reembolsar a **LA ENTIDAD** los dineros producto del remate siempre y cuando el comprador haya cancelado la totalidad de los lotes adjudicados, anexando el informe de liquidación final del mismo. **12.-** Descontar del producto del remate, los costos y gastos provenientes de la publicación de los avisos, comisión más IVA y otros costos autorizados previamente por escrito por **LA ENTIDAD**. **13.-** Repetir, hasta la vigencia del contrato, el procedimiento de subasta en caso de que la totalidad de los bienes inmuebles no hayan sido adjudicados. **14.-** Dar cabal cumplimiento a las obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y los parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF), de conformidad con lo previsto por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 modificado por la Ley 828 de 2003.. **CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD.-** **1)** Ejercer supervisión sobre las actividades objeto del presente contrato a través del funcionario que se designe para el efecto. **2)** Impartir las instrucciones necesarias para la debida ejecución del contrato. **CLÁUSULA QUINTA: PROCEDIMIENTOS Y DOCUMENTACIÓN.-** Para una óptima ejecución de los servicios para llevar a cabo la Pública Subasta, **LA ENTIDAD** entregará al **MARTILLO** para cada inmueble: **1.-** Autorización administrativa de venta. **2.-** Descripción pormenorizada de cada uno de los inmuebles. **3.-** Fotocopia de la escritura de compra del inmueble. **4.-** Certificado de tradición y libertad reciente con fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días calendario. **5.-** Avalúo comercial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o

102

CONTRATO No. 000553 **PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PUBLICA SUBASTA SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y EL MARTILLO DEL BANCO POPULAR.**

de una inmobiliaria afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz. **6.-** Precio base de remate (valor mínimo aceptable a los intereses económicos de la ENTIDAD). **7.-** Información sobre el estado de impuestos prediales, valorización y otros y/o paz y salvo de los mismos, estado de cuenta de servicios públicos y administración si la hay. **8.-** Comunicación mediante la cual se informe si sobre el(los) inmueble(s) que se pretende(n) rematar, EXISTE o NO alguna situación de hecho o de derecho que grave, que limite o impida la enajenación o entrega material del(los) mismo(s) y en caso tal, indicar en el mismo escrito las condiciones y la forma en que se deben ofrecer los inmuebles a los interesados, definiendo claramente sobre quién recaerá la responsabilidad de sanear o adelantar las acciones tendientes a solucionar la situación de que se trate. **9.-** Información de condiciones especiales, las cuales fija LA ENTIDAD sobre porcentaje del depósito previo, forma y plazo para cancelación del saldo, tiempo y condiciones para la exhibición, plazo y condiciones para la firma de la escritura pública, y plazo y condiciones para la entrega del inmueble; todo lo anterior será estipulado en el catálogo de precios y condiciones, el cual forma parte integral de este contrato. **EL MARTILLO** requiere de **LA ENTIDAD** documentos que acrediten la propiedad de los bienes, sin que ello implique responsabilidad u obligación contractual o legal alguna para **EL MARTILLO** sobre el estado de la titulación, o actualización de los certificados de tradición, toda vez que no es deber del **MARTILLO** verificar los títulos de los inmuebles, posesión de los mismos, porcentajes de copropiedad, regularidad de la tradición, gravámenes pendientes de cancelar, etc, ni tampoco el pago de tributos, derechos y demás obligaciones que puedan adeudarse con relación al bien rematado. **EL MARTILLO** no asume ninguna responsabilidad por cualquier inconsistencia que pueda existir entre las escrituras, certificados de libertad, avalúos, paz y salvos u otros documentos del inmueble, ni sobre cualquier situación de hecho o de derecho que pudiere resultar sobre el(los) inmueble(s) objeto de remate, pues, tanto la certificación de que trata el inciso anterior como el(los) certificado(s) de tradición aportado(s) inicialmente, se considerarán válidos como soporte para incluir el(los) inmuebles en todos los remates que la entidad solicite. **CLÁUSULA SEXTA: INSPECCIÓN.-** Previo acuerdo con LA ENTIDAD, **EL MARTILLO** programará una visita de inspección física a los inmuebles objeto de venta, tarea que se realiza solamente a los inmuebles que se encuentran ubicados en la ciudad sede de la subasta. En caso de que esta inspección implique desplazamientos u otros costos adicionales para **EL MARTILLO**, éstos serán acordados y asumidos por LA ENTIDAD. En todo caso, cualquier inspección realizada por **EL MARTILLO** no lo responsabiliza por posibles reclamaciones producto de errores u omisiones en los loteos o en la exhibición. LA ENTIDAD es quien debe salir siempre al saneamiento de los bienes adjudicados y quien debe responder por cualquier error u omisión en la información y/o exhibición de los inmuebles. **CLÁUSULA SÉPTIMA: EXHIBICIÓN.- EL MARTILLO**

12

CONTRATO No. 553 PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PUBLICA SUBASTA SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. Y EL MARTILLO DEL BANCO POPULAR.

coordinará con **LA ENTIDAD** las visitas previas de los interesados, en las fechas y plazos establecidos con cada uno de ellos; sin embargo, **LA ENTIDAD** será el responsable de la custodia de los inmuebles y de tomar las medidas de seguridad necesarias durante las visitas por parte de los interesados **CLÁUSULA OCTAVA: ADJUDICACIÓN.-** Llegada la fecha y hora de la convocatoria para la venta de los inmuebles en Pública Subasta, **EL MARTILLO** ofrecerá en venta cada uno de los inmuebles y los adjudicará al postor que haga la mayor oferta. **CLÁUSULA NOVENA: ACTAS DE ADJUDICACIÓN.-** El comprador tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha del remate, para consignar el saldo del valor de la adjudicación de los inmuebles y veinte (20) días calendario más para la firma de la Escritura Pública con **LA ENTIDAD**. Cancelado el valor total de la venta, **EL MARTILLO** entregará al adjudicatario el original del acta de adjudicación y la copia denominada "copia entidad" sera enviada directamente a **LA ENTIDAD**, donde se especifican: nombre e identificación del comprador, descripción del bien adjudicado, valor de la adjudicación, recargos e impuestos si los hay y demás datos necesarios para identificar plenamente la venta. **CLÁUSULA DÉCIMA: LEGALIZACIÓN DE LA VENTA Y ENTREGA MATERIAL DE LOS BIENES.-** **LA ENTIDAD** es la responsable y encargada de la legalización de la escritura de compraventa, registro de la misma y la entrega material de los inmuebles adjudicados. Para efecto de iniciar los trámites de escrituración, **EL MARTILLO** hará llegar a **LA ENTIDAD** un informe preliminar que contiene nombre e identificación del adjudicatario de cada inmueble, valor de adjudicación y número del acta expedida. **LA ENTIDAD** hará la entrega material de los inmuebles al comprador, en el estado y forma en que fueron observados en el momento de la exhibición, y una vez se haya firmado la correspondiente escritura pública de compraventa. Es entendido que la venta como tal, solo se considerará perfeccionada con la inscripción de la escritura pública de compra venta en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En ningún caso **EL MARTILLO** reconocerá gastos de escrituración, beneficencia, registro, intereses o indemnización por daños o perjuicios sufridos por el comprador, por cualquier demora en la tramitación de los documentos de transferencia de la propiedad de los bienes o en la entrega material de los mismos. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: COSTOS Y GASTOS.-** Los costos y gastos relacionados a continuación, serán deducidos del producto de la venta al momento de la liquidación: **A) COMISIÓN POR VENTAS E IVA:** En cualquiera de las modalidades de venta, **LA ENTIDAD** entregará a **EL MARTILLO** como pago por sus servicios de venta de BIENES INMUEBLES, el dos por ciento (2.0%) sobre el valor total de adjudicación, así como el IVA que genere dicha comisión. **B) PUBLICIDAD:** Los gastos de publicidad serán a cargo de **LA ENTIDAD** y se liquidarán a prorrato conforme a las ventas de las entidades participantes en el evento y se liquidarán

LA

CONTRATO No. 00553 PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PUBLICA SUBASTA SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y EL MARTILLO DEL BANCO POPULAR.

descontando el valor de la misma del producto de la venta, en el momento del reembolso. Si la subasta es exclusiva para **LA ENTIDAD**, en caso de no cristalizarse la venta de algún inmueble el valor de la propaganda publicada se remitirá mediante cuenta de cobro del **MARTILLO** a **LA ENTIDAD**. **C) OTROS GASTOS:** Igualmente, cualquier otro gasto distinto a los causados por publicidad o comisión por ventas en que incurra **EL MARTILLO** en el desarrollo del objeto de este documento, inherentes a la operación de **EL MARTILLO**, será por cuenta y a cargo de **LA ENTIDAD**. En cualquier caso, estos gastos deberán estar autorizados por escrito, por parte de **LA ENTIDAD** a **EL MARTILLO**. **D) FALSA COMISION:** Si el o los lotes son retirados por la entidad dentro de los 15 días hábiles anteriores a la fecha de la subasta, **EL MARTILLO** cobrará a **LA ENTIDAD** el equivalente al 30% de la comisión pactada, mas el IVA correspondiente, liquidada sobre el precio base de los lotes retirados. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL ADJUDICATARIO deberá cancelar a **EL MARTILLO**, el impuesto del tres por ciento (3%) liquidado sobre el valor de adjudicación por concepto de Ley 11 de 1987. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El adjudicatario que no consigne el saldo de la adjudicación y/o el impuesto de que trata el parágrafo anterior, perderá la totalidad del valor de depósito previo exigido para participar en la subasta; este dinero será distribuido entre **LA ENTIDAD** 50% y **EL MARTILLO** 50% respectivamente. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TRANSFERENCIA DE DINEROS PRODUCTO DE LAS VENTAS.- EL MARTILLO** reembolsará a **LA ENTIDAD** los dineros obtenidos por concepto de las ventas efectuadas, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el comprador haya efectuado la totalidad del pago correspondiente, de acuerdo a los plazos e instrucciones establecidos por la entidad para la cancelación del saldo por parte del comprador. El reembolso se efectuará después de deducir los costos y gastos de que habla el numeral anterior. En caso de presentarse algún inconveniente en la legalización de la escritura pública y/o registro de la misma y **EL MARTILLO** ya haya reembolsado a **LA ENTIDAD**, será ésta quien le devuelva los dineros cancelados al adjudicatario. El informe del resultado de la liquidación final del remate será entregado por **EL MARTILLO** a **LA ENTIDAD**, en la calle 99 No. 10 - 08 en la ciudad de Bogotá. Cualquier observación con respecto a los documentos presentados y su conformidad, deberá hacerla **LA ENTIDAD** por escrito, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a su recibo. Cumplido este término, se entenderán aceptados a satisfacción por **LA ENTIDAD**. **PARÁGRAFO:** Una vez **EL MARTILLO** haya efectuado el reembolso a **LA ENTIDAD**, éste último se compromete a pagar a los clientes los saldos a su favor, en los siguientes casos: **a)** Impuesto predial, valorización, o servicios dejados de cancelar oportunamente. **b)** Cuando se presente reclamación por parte del comprador, justificada, comprobada y autorizada por **LA ENTIDAD**. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: VALOR DEL CONTRATO.** Por



000553

CONTRATO No. _____ PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PUBLICA SUBASTA SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. Y EL MARTILLO DEL BANCO POPULAR.

tratarse de un contrato que genera obligaciones de medio y no de resultado, el valor del contrato es indeterminado. **PARAGRAFO:** Teniendo en cuenta que las erogaciones a cargo de LA ENTIDAD no afectan el presupuesto de gastos de la misma, el presente contrato no requiere certificado de disponibilidad presupuestal, ni registro presupuestal.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: VIGENCIA.- La vigencia del presente contrato será de Un (1) año, contado a partir de la fecha de suscripción del mismo. **PARÁGRAFO**

PRIMERO: Durante el término de la vigencia del presente contrato LA ENTIDAD podrá participar en los diferentes remates que realice EL MARTILLO. **PARÁGRAFO**

SEGUNDO: El presente contrato podrá prorrogarse de común acuerdo entre las partes una vez haya expirado el término de la vigencia inicial. No obstante, si alguna de las partes desea terminar por anticipado el contrato, deberá solicitarlo a la otra por lo menos con treinta (30) días calendario de anticipación. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

INTERVENTORIA: La ejecución del presente contrato y el cumplimiento de las obligaciones que asume EL MARTILLO, serán verificadas a través del Coordinador Administrativo de la Vicepresidencia Financiera y Administrativa de LA ENTIDAD.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: RESPONSABILIDAD DEL MARTILLO.- EL MARTILLO responderá hasta por culpa leve comprobada en la prestación de los servicios.

No será responsable de fuerza mayor o caso fortuito, a menos que éste haya sobrevenido por su culpa. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: NATURALEZA DEL CONTRATO.-**

Este contrato en ningún caso generará relación laboral, ni prestaciones sociales; las partes dejan expresa constancia que el presente contrato, por su naturaleza, no origina, ni conlleva entre las partes ninguna relación o vínculo de tipo laboral entre EL MARTILLO y LA ENTIDAD, por tanto EL MARTILLO obrará con plena autonomía en la ejecución del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DIRECTA DE LAS**

CONTROVERSIAS CONTRACTUALES.- Las partes contratantes en caso de controversias contractuales buscaran solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual a través de los mecanismos de solución previstos en la Ley 80 de 1993, de conformidad con la naturaleza y cuantía del asunto. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: CESIÓN.-** EL MARTILLO no podrá ceder este contrato sin la autorización previa y escrita de LA ENTIDAD. **CLÁUSULA**

VIGÉSIMA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.- EL MARTILLO afirma bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Ley y especialmente en aquellas establecidas por los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993, ni en las previstas por las Leyes 610 de 2000 y 734 de 2002. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: PUBLICACIÓN.-** EL MARTILLO

deberá pagar el valor de la publicación de este contrato en el Diario Único de Contratación, para lo cual deberá allegar a la ENTIDAD dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al

102

000553

CONTRATO No. _____ PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PUBLICA SUBASTA SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. Y EL MARTILLO DEL BANCO POPULAR.

perfeccionamiento del mismo, el recibo de pago de los derechos de publicación a favor de la Imprenta Nacional de Colombia. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:**

PERFECCIONAMIENTO.- Este contrato requiere para su perfeccionamiento del acuerdo de las partes sobre el objeto y la contraprestación elevado a escrito. **CLÁUSULA**

VIGÉSIMA TERCERA: DOMICILIO.- Para todos los efectos legales se señala la ciudad de Bogotá, D.C. como domicilio contractual. Las comunicaciones se enviarán a

las siguientes direcciones: para **LA ENTIDAD** a la calle 99 No. 10 – 08 tel. 6502200 de Bogotá; para **EL MARTILLO** en la Calle 72 N° 10 - 70 Piso 12 torre A en

Bogotá, D.C., Teléfonos: 348 08 60/ 61/ 62/ 64. Para constancia se firma en Bogotá, D.C.

a los 09 AGO. 2010

POR LA ENTIDAD,



GILBERTO QUINCHE TORO
Presidente
Positiva Compañía de Seguros S.A.

POR EL MARTILLO,



SERGIO RESTREPO ALVAREZ
Vicepresidente Comercial
BANCO POPULAR S.A.

