

**INVITACIÓN PÚBLICA A OFERTAR PARA LA SELECCIÓN DEL ARRENDATARIO DE LOS
LOTES Nos. 1, 2 y 3 UBICADOS EN EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA
INMOBILIARIA No. 372-0008624.**

CENTRAL DE INVERSIONES S.A., sociedad comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única, domiciliada en Bogotá, sujeta al régimen de derecho privado, constituida por medio de la escritura pública número 1084 del 5 de marzo de 1975 de la Notaría 4ª de Bogotá, en adelante **CISA**, en desarrollo de su objeto social, realiza la presente invitación a ofertar por el arrendamiento de tres (3) lotes ubicados en la antigua Zona Franca de Buenaventura, cuyas características se señalaran más adelante en el presente documento

Teniendo en cuenta que CISA se rige por el derecho privado, la presente invitación se adelantará conforme a sus políticas y procedimientos, en los siguientes términos:

1. OBJETO DE LA INVITACIÓN

Central de Inversiones S.A. ha decidido arrendar, previa invitación pública para la presentación de ofertas, los lotes Nos. 1, 2 y 3 ubicados en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 372-0008624 que se identifican y describen a continuación.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS LOTES 1, 2 Y 3.

2.1 TIPO DE INMUEBLE - ÁREA:

Tres (3) lotes de terreno, ubicados en la Antigua Zona Franca de Buenaventura (Buenaventura, Valle del Cauca), los cuales tienen las siguientes superficies:

No. de lote	Área
Lote 1	15.089,64 m2
Lote 2	19.478,06 m2
Lote 3	15.003,86 m2
Área Total	49.571,56 m2

Estos lotes no cuentan con folios de matrícula independientes ya que la antigua zona franca jurídicamente se trata de un solo inmueble, el cual se identifica con una sola matrícula inmobiliaria No. 372-0008624.

2.2 USOS PERMITIDOS:

Los lotes ubicados en la antigua zona franca de Buenaventura, según se indica en el Acuerdo 003 de mayo del 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial), se encuentran clasificados como áreas de actividad y zona "AE- Áreas de Actividad Especializada". Estas Zonas Especiales corresponden a los territorios urbanos cuyos usos principales son los servicios de transporte, abastecimiento, cementerio, servicios públicos y de tratamiento de desechos, pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios, o de aprobación restringida.

En ese orden de ideas, el uso permitido para los inmuebles objeto de la presente Invitación Pública a Ofertar, se clasifican como: **Zonas Especiales de los Terminales de Transporte Marítimo Internacional: "AETM - 1"**, es decir, que dentro los lotes 1, 2 y 3 objeto de la presente Invitación, serán permitidas las actividades destinadas a servir para el desarrollo de actividades o prestación de servicios relacionados con la actividad portuaria, el almacenamiento de carga, bien sea a granel, como patio de contenedores, o como patio o bodega de almacenaje.

2.3 LINDEROS DEL PREDIO:

1) LOTE UNO, que tiene un área de quince mil ochenta y nueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados (15.089,64 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el **Norte**; con la Armada Nacional y la Avenida Portuaria. Por el **Sur**; con el lote No 2. Por el **Occidente**; con canal y glorieta calle 2ª. Por el **Oriente**; con lote de Almapacífico.

2) LOTE DOS, que tiene un área de diecinueve mil setecientos ochenta y cuatro punto cero seis metros cuadrados (19.784,06 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el **Norte**; en línea quebrada de 63.76 mts con el lote No 1 y 89.18 mts con lote de Almapacífico. Por el **Sur**; con zona de reserva. **Occidente**; en línea quebrada de 57.09 mts. Con lote del Grupo Portuario y 91.38 mts. Con canal. Por el **Oriente**; en línea quebrada de 90.52 y 69.69 mts. Con el lote No 3.

3) LOTE TRES, que tiene un área de quince mil tres punto ochenta y tres metros cuadrados (15.003,86 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el **Norte**; con la Avenida Portuaria. Por el **Sur**; con el lote No 2. Por el **Occidente**; en 116.16 mts con el lote de Almapacífico y línea quebrada de 90.52 y 69.69 mts con el lote No 2. Por el **Oriente**; con lote de la Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura. De tal forma que el terreno objeto del presente contrato tiene un área total de Cuarenta y Nueve Mil Ochocientos Setenta y Siete punto Cincuenta y Seis Metros Cuadrados (49.877,56M2); Ubicados en el inmueble distinguido como Zona Franca Industrial y Comercial de Buenaventura, de la ciudad de Buenaventura - Valle, cuyos linderos generales se encuentran en la escritura Pública No 3087 del veintiséis (26) de noviembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) de la notaria octava (8a) de Bogotá.

2.4 INFORMACIÓN JURÍDICA:

2.4.1 Condiciones jurídicas: sobre los lotes 1, 2 y 3 recaen los siguientes procesos:

a) Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado

Juzgado: 01 Civil del Circuito de Buenaventura.

Demandante: Central de Inversiones S.A.

Demandado: Espormart Ltda

Radicado: 2014-117

Última actuación: Se dictó sentencia favorable al demandante, el 07 de abril de 2015. Pendiente se fije fecha para diligencia de entrega.

b). Proceso Ejecutivo.

Juzgado: 01 Civil del Circuito de Buenaventura.

Demandante: Central de Inversiones S.A.

Demandado: Espormart Ltda

Radicado: 2014-121

Última actuación: Se ordenó la diligencia de secuestro al Juzgado 2 Civil Municipal de Buenaventura y se fijó fecha para la realización de la misma para el día 04 de junio de 2015.

PARÁGRAFO PRIMERO. CENTRAL DE INVERSIONES S.A., declara que en virtud del proceso de restitución antes mencionado, no posee materialmente los inmuebles objeto de subasta, circunstancia que el (los) oferente (s) conocen y aceptan con la sola presentación de su (sus) oferta (s).

CENTRAL DE INVERSIONES S.A., no se hace responsable por los contratos que hayan sido suscritos entre el (los) ocupante (s) del inmueble con terceras personas, ni por los efectos o consecuencias que los mismos conlleven.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En razón a lo expuesto, Central de Inversiones S.A. no garantiza la entrega del inmueble desocupado al oferente adjudicatario, situación que el (los) oferente (s) conocen y aceptan con la sola presentación de su (sus) oferta (s), renunciando a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante CISA por estos motivos.

PARÁGRAFO TERCERO. El oferente seleccionado recibirá los lotes 1, 2 y 3 en el estado en que se encuentran, y será de su responsabilidad obtener la tenencia de los mismos, sin perjuicios de las acciones legales que está adelantando CISA indicadas anteriormente, respecto de las cuales el oferente seleccionado coadyuvará en todas las diligencias.

El oferente se compromete a coadyuvar a CISA en todas las diligencias necesarias para obtener la efectiva restitución del inmueble.

3. CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A CELEBRAR:

Central de Inversiones S.A. desea celebrar un contrato de arrendamiento por los lotes mencionados anteriormente, por lo cual, previo análisis de las ofertas que se presenten, establecerá un valor mínimo como canon de arrendamiento, a partir del cual se seleccionará la oferta más favorable.

Adicionalmente, para la presentación de ofertas deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

3.1 Área objeto del contrato. Se deberá presentar oferta por el 100% del área de los tres (3) lotes antes señalados.

3.2 Destinación. El oferente seleccionado destinará los lotes 1, 2 y 3 únicamente a actividades económicas relacionadas con los servicios portuarios, expansión portuaria, desarrollo logístico, almacenamiento de productos, servicios de báscula, exportación de

bienes y servicios, y demás servicios vinculados con las operaciones mencionadas anteriormente. En todo caso, en el inmueble solamente podrán desarrollarse actividades lícitas, y previo cumplimiento de la normatividad y de los requerimientos de la autoridad ambiental, de conformidad con los usos permitidos a los lotes señalados en el numeral 1.1 “usos permitidos” de los presentes términos.

Será responsabilidad del oferente seleccionado, tramitar las licencias y/o permisos necesarios ante las autoridades competentes para el funcionamiento de la actividad anteriormente relacionada, así como asumir los costos y gastos generados por éstos.

El oferente seleccionado desarrollará sus actividades y operaciones comerciales, con la infraestructura y los procedimientos requeridos por las autoridades competentes, dando cumplimiento a los reglamentos, guías y demás normatividad que la regulen y se obligará a que su actividad cumpla con la normatividad ambiental.

3.3 Valor del canon: Deberá reflejarse en una tarifa mensual en dólares por metro cuadrado.

3.4 Ajuste del Canon: el canon se reajustará automáticamente, a partir del día siguiente al vencimiento de cada año de ejecución del contrato, en un porcentaje equivalente a la variación del Índice de Precios Al Consumidor IPC decretado por el DANE (con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), durante el término de duración del contrato.

Fórmula para ajuste del canon anual:

$$\text{Precio m}^2\text{dólares ajustado} = \text{Precio m}^2\text{ dólares} \times \{1 + (\% \text{ incremento IPC año anterior})\}$$

3.5 Forma de pago: El canon de arrendamiento deberá ser cancelado de forma anticipada, mensualmente, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Nota: Si el oferente seleccionado, presenta mora en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, cancelará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente establecida por la Superintendencia Financiera en el momento de presentar la mora.

3.6 Duración del contrato: el plazo de duración del presente contrato será de mínimo un (1) año y máximo dos años, siempre y cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones previas:

A) La constitución, entrega y aprobación de las pólizas de seguro que más adelante se indican.

3.7 Garantías: El oferente seleccionado constituirá y entregará a CISA, las siguientes pólizas y/o garantías en las que debe figurar como asegurado y/o beneficiario **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**, expedidas por una compañía de seguros legalmente constituida y autorizada en Colombia para el efecto, por el término que se indica a continuación, y bajo las siguientes condiciones de cubrimiento y período:

Vigencia de las pólizas:

A). Póliza de Arrendamiento: Por un monto equivalente al 100% del valor total del canon mensual de arrendamiento con una vigencia anual, y prorrogadas antes de su vencimiento para el período subsiguiente. El oferente seleccionado mantendrá vigente ésta póliza durante la ejecución del contrato. CISA verificará esta condición y aprobará cada póliza otorgada, para lo cual el oferente seleccionado aportará las mismas con un (1) mes de anticipación al vencimiento de la vigencia de cada póliza.

B) Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual. El oferente seleccionado deberá presentar a CISA una póliza de responsabilidad civil extracontractual que ampare los perjuicios patrimoniales derivados de la responsabilidad civil extracontractual que le sea imputable AL ARRENDATARIO, como consecuencia directa de daños materiales, lesiones personales y/o muerte que se ocasionen a terceros.

Póliza que tendrá las siguientes condiciones:

Vigencia. Será igual al término de duración del contrato de arrendamiento a partir de la fecha de inicio. La póliza puede ser emitida por vigencias anuales y prorrogadas antes de su vencimiento para el período subsiguiente. CISA verificará esta condición y aprobará cada póliza otorgada, para lo cual el ARRENDATARIO deberá aportarla con un (1) mes de anticipación al vencimiento de la vigencia de cada póliza.

Amparos: La póliza deberá constituirse con mínimo los siguientes amparos con los límites asegurados indicados:

- **Predios, Labores y Operaciones:** 100% del límite Asegurado que para los efectos no puede ser inferior a \$500.000.000
- **Amparo de contratistas y subcontratistas:** 25% Evento (\$125.000.000), 50% (\$250.000.000) Agregado del límite Asegurado.
- **Responsabilidad Civil Patronal:** 25% (\$125.000.000), Evento 50% (\$250.000.000) Agregado del límite Asegurado.
- **Gastos médicos sin demostración previa de responsabilidad:** 5% persona (\$25.000.000), 15% Evento (\$75.000.000) y 30% (\$150.000.000) en el Agregado del límite Asegurado.
- **Responsabilidad Civil por contaminación.** 100% del límite Asegurado que para los efectos no puede ser inferior a \$500.000.000 que incluya cobertura de costos y gastos de limpieza mínimo de 10% del valor asegurado

Cláusulas Adicionales: La póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual deberá contemplar a la CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y al ARRENDATARIO como asegurados, con las siguientes cláusulas adicionales:

- Revocación de la póliza a 60 días, con previo aviso CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
- Ampliación de aviso de siniestro a 30 días.
- No cancelación o revocación por falta de pago de la prima.

- En caso de que la suma asegurada se reduzca y que el valor remanente sea inferior a \$500.000.000, el arrendatario se obliga a constituir una nueva garantía en el término de 10 días calendario so pena de aplicarse las sanciones contempladas en el contrato.

Nota: Como sustituto válido de la póliza de responsabilidad civil extracontractual aquí descrita, el oferente seleccionado podrá presentar la póliza global de responsabilidad civil extracontractual que tiene el oferente seleccionado, siempre que venga acompañada de una certificación de la Aseguradora de que la póliza se extiende a cubrir el contrato y que dicha póliza reúne y cumple con todas y cada una de las condiciones, términos, derechos y obligaciones señaladas en este acápite. De igual forma en caso de que la póliza incluya deducibles estos serán asumidos en un 100% por parte de contratista

3.8 Reparaciones y mejoras: El oferente seleccionado se obligará a mantener el inmueble en el estado en que lo reciba; las reparaciones, reformas o mejoras de cualquier clase que quisiere hacer el oferente seleccionado serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere permiso o autorización escrita por parte de CISA, siendo entendido que en ningún caso CISA quedará obligado a pagar tales mejoras y reformas o a indemnizar en forma alguna al oferente seleccionado, quien tampoco podrá separar o llevarse los materiales utilizados en dichas mejoras, aún en los casos en que CISA las haya autorizado expresamente.

Cualquier cerradura o implementos adicionales que el oferente seleccionado instale en las puertas y ventanas interiores o exteriores, no las podrá retirar y quedarán de propiedad de CISA sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. El oferente seleccionado estará obligado a efectuar las reparaciones locativas o sustituciones necesarias a que haya lugar. La violación de esta disposición dará derecho a CISA para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento a suscribirse, con la consiguiente indemnización de perjuicios a cargo del oferente seleccionado y a favor de CISA. En ningún caso tendrá el oferente seleccionado derecho de retención del inmueble por razón de las mejoras ni derecho a indemnización alguna.

3.9 Plan de Inversión: En el evento en que las ofertas incluyan planes de inversión para la mejora de la infraestructura de los lotes 1, 2 y 3, las mismas no serán un factor de ponderación adicional dentro de la presente Invitación Pública a Ofertar. Todas las inversiones serán por cuenta y riesgo del arrendatario y en modo alguno se reconocerá su monto por el arrendador.

3.10 Servicios Públicos y Administración: El arrendamiento de los lotes 1, 2 y 3 incluirá el uso de los siguientes servicios públicos: *agua y luz* instalados actualmente, así como los que se instalen a futuro para uso de los mismos, cuyo costo será cancelado única y exclusivamente por el oferente seleccionado dentro del término de pago estipulado en las cuentas de cobro por la prestación de dichos servicios.

Si el oferente seleccionado, no cancela en su oportunidad los servicios aquí señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato, evento en el cual CISA podrá exigir la restitución de los lotes. En todo caso, el oferente seleccionado pagará a CISA el valor de la cláusula penal, las multas, valor del servicio no cancelado, el de la reconexión, reinstalaciones, sanciones, costas y multas etc. Estarán a cargo del oferente seleccionado

los reclamos que por daños y perjuicios puedan hacer las empresas de servicios públicos en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa del oferente seleccionado y los gastos que por esta causa se ocasionaren.

Si las empresas prestadoras de los servicios públicos detectan que los sellos han sido violados o los contadores alterados, las multas, cargos, sanciones o reconexiones por esta causa, serán a cargo del oferente seleccionado.

3.11 Impuestos: Los impuestos de cualquier índole, ya sean nacionales, departamentales o municipales, que se originen por el uso del inmueble o de la actividad desarrollada en el mismo por parte del oferente seleccionado durante el tiempo que ocupe el inmueble, serán de su cuenta y riesgo. El impuesto predial y de valorización será cancelado por el propietario del inmueble.

3.12 Subarriendo: El oferente seleccionado no podrá ceder total o parcialmente ni tampoco podrá subarrendar en todo o en parte los lotes 1, 2 y 3, sin expresa autorización de CISA. Su incumplimiento constituirá causal de terminación del contrato de arrendamiento y dará derecho a CISA para dar por terminado el mismo y exigir la entrega del inmueble. En caso de presentarse la cesión o subarriendo con autorización previa de CISA, éste podrá celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efecto, situación que se comunicará por escrito al oferente seleccionado inicialmente.

3.13 Restitución Anticipada del inmueble: Deberá tenerse en cuenta por parte de los oferentes, que CISA podrá en cualquier tiempo que lo requiera, solicitar la restitución del anticipada de los lotes, por encontrarse éstos incluidos en concesión o proyecto, previa comunicación en la que se indicarán los motivos que originaron los términos del finiquito contractual, debiendo el oferente seleccionado, restituir el inmueble en un plazo no mayor a noventa (90) días calendario.

3.14 Cumplimiento Normas Ambientales: Durante toda la vigencia del contrato, el oferente seleccionado deberá acreditar el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente relacionada con la actividad económica que se desarrolle en el inmueble.

En este sentido, el oferente seleccionado deberá cumplir con la normatividad específica relativa al manejo del material, de carga, descarga y acopio de carbón y/o de cualquier tipo de actividad que se realice dentro de los lotes 1, 2 y 3.

El oferente seleccionado, deberá remitir a CISA de forma trimestral un certificado expedido por el oferente seleccionado donde manifieste su cumplimiento de las normas ambientales y manejo del material, de carga, descarga y acopio de carbón y/o de cualquier tipo de actividad que se realice dentro de los lotes, así como los avances del plan de manejo ambiental para mitigar el impacto ambiental que se pudiese generar con el desarrollo de tales actividades, de acuerdo con la solicitud formulada por la autoridad competente, de ser el caso.

El oferente seleccionado, a la suscripción del contrato de arrendamiento, y/o para la ejecución de la actividad de carga, descarga y acopio de carbón u otra que se realice dentro de los lotes, se obligará a presentar a CISA, copias de los permisos y/o licencias ambientales y demás documentos soportes y/o requeridos por CISA y/o por la autoridad ambiental competente para las actividades y operaciones comerciales desarrolladas en los lotes, allegando copia de sus renovaciones al vencimiento de éstas.

En cualquier momento de la ejecución del contrato de arrendamiento, CISA podrá solicitar al oferente seleccionado copias de los permisos y/o licencias ambientales, así como sus renovaciones y/o ampliaciones, y demás documentos soportes y/o requeridos por la autoridad ambiental competente para las actividades y operaciones comerciales desarrolladas en los lotes, caso en el cual el oferente seleccionado se obligará a aportarlo dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud respectiva.

El incumplimiento de la normatividad ambiental y/o sanciones o multas impuestas por la autoridad ambiental competente, dará lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

3.15 Inspección: CISA o quien este delegue, podrá visitar en cualquier tiempo los lotes arrendados, con el fin de comprobar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del oferente seleccionado, quien igualmente permitirá el ingreso del personal que autorice CISA para la realización de avalúos, mostrar el inmueble para efectos de ventas o posteriores arrendamientos, así como permitir la instalación de avisos alusivos a la venta o posteriores arrendamientos u otros similares, etc.

3.16 Venta de los lotes. CISA podrá en cualquier tiempo vender los lotes y transferir sus derechos a terceras personas. El oferente seleccionado cumplirá sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le comunique por correo certificado dirigido a la dirección de los inmuebles. Dicha notificación deberá enviarse con un plazo mínimo de treinta (30) días calendario.

De acuerdo a lo anterior, el oferente seleccionado acepta tal condición y se sujeta a las instrucciones que para tal efecto impartirá CISA, ya sea restituyendo los lotes o aceptando la cesión de los derechos del contrato de arrendamiento. Esta forma de terminación anticipada, no dará lugar a ningún tipo de indemnización, lo cual acepta el oferente con la sola presentación de su oferta.

3.17 Cesión del contrato de Arrendamiento. El oferente seleccionado conoce y acepta con la sola presentación de su oferta, que el contrato de arrendamiento que suscriba, podrá ser cedido en su totalidad por parte de CISA al propietario de los lotes en el estado que se encuentre, o a la persona jurídica que este último determine.

3.18 Exoneración de responsabilidad. CISA no responderá por los daños o perjuicios que pueda sufrir el oferente seleccionado o terceras personas en los lotes arrendados, en el evento de incendios, inundaciones, derrumbes y demás hechos que constituyan Caso Fortuito o Fuerza Mayor, o que sean causados por culpa del oferente seleccionado, o por personas que hayan estado o permanezcan en los predios arrendados, o por violaciones

al contrato, reglamentos, normas o leyes de empresas públicas o del Gobierno, Municipal, Departamental o Nacional.

El oferente seleccionado se obliga a asumir cualquier tipo de multas, sanciones y/o condenas impuestas por las autoridades competentes al propietario del inmueble y/o a CISA, por eventuales acciones judiciales, daños y/o perjuicios causados por las actividades y operaciones comerciales desempeñadas por el oferente seleccionado, o por personas que hayan estado o permanezcan en el predio arrendado, a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento, así como también las ocasionadas y/u originadas antes de la suscripción del contrato de arrendamiento, por el uso que hayan hecho los antiguos arrendatarios, o subarrendatarios de los lotes, en virtud del antiguo arrendamiento celebrado con el actual demandado en los procesos judiciales que se señalaron con anterioridad en estos términos de Invitación a Ofertar

En ese orden de ideas, el oferente seleccionado asume de manera directa y exclusiva las consecuencias jurídicas y económicas de la circunstancia descrita anteriormente, exonerando a CISA y/o al propietario de los inmuebles, de toda responsabilidad económica, judicial, ambiental, extrajudicial, administrativa, entre otras.

3.19 Abandono de los lotes. En caso de que el oferente seleccionado abandonara los lotes arrendados por más de treinta (30) días calendario, autoriza a CISA para ocupar el mismo sin necesidad de orden judicial, con el fin de salvaguardar la integridad del mismo y evitar la subcontratación o deterioro de los bienes que lo integran.

3.20 Restitución especial del inmueble. CISA podrá solicitar al oferente seleccionado la restitución del inmueble arrendado de conformidad con lo previsto en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

3.21 Terminación del contrato de arrendamiento. serán causales de terminación unilateral del contrato las de ley y especialmente las siguientes:

1. La no cancelación por parte del oferente seleccionado de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos que causen la desconexión o pérdida del servicio.
3. En el evento que el oferente seleccionado no constituya, renueve o mantenga las garantías requeridas por CISA durante toda la vigencia del presente contrato.
4. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, sin expresa autorización de CISA.
5. La incursión reiterada del oferente seleccionado en actividades que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad competente.
6. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización de CISA, o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
7. La violación por parte del oferente seleccionado de la normatividad ambiental y/o de manejo del material, de carga, descarga y acopio de carbón y de cualquier tipo de

actividad que se realice dentro de los lotes, en virtud de un pronunciamiento en firme por parte de la autoridad competente.

8. La no remisión por parte del oferente seleccionado de las copias de los permisos y/o licencias ambientales, así como sus renovaciones y/o ampliaciones, y demás documentos soportes solicitado por CISA.
9. En caso que el inmueble arrendado sea requerido por CISA por encontrarse incluido en concesión o proyecto. En este caso se procederá previa comunicación escrita en la que se indicarán los motivos que la originaron, los términos del finiquito contractual y el plazo en que se deberá restituir el bien arrendado con una antelación no menor a noventa (90) días calendario, sin derecho a indemnización alguna.

Cumplidas cualquiera de estas condiciones, el oferente seleccionado estará obligado a restituir el inmueble sin derecho a indemnización alguna, a la cual renuncia expresamente con la firma del presente contrato.

3.22 Incumplimiento y/o mora. El incumplimiento, mora o violación de cualquiera de las obligaciones y de la forma de pago establecida en el contrato de arrendamiento, conforme lo establecido en los presentes términos, por parte del oferente seleccionado, dará derecho a CISA para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, para lo cual el oferente seleccionado y los codeudores o deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil y demás normas concordantes, como también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento y a la restitución del inmueble.

3.23 Cláusula penal: En el contrato de arrendamiento, se establecerá como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla cualquiera de las obligaciones consagradas, en especial de la forma de pago establecida, un porcentaje equivalente al 10% del valor total del contrato, sin perjuicio de la mayor indemnización a que hubiere lugar en razón de dicho incumplimiento. *(Entendiéndose como valor total: el valor inicial del contrato por el término pactado y sus renovaciones hasta la restitución real del inmueble).* El contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y CISA, el oferente seleccionado y los codeudores o deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

3.24 Codeudores. El oferente seleccionado deberá ser respaldado por dos (2) codeudores quienes deberán cumplir con los mismos requisitos jurídicos, económicos y financieros exigidos a los oferentes en la presente Invitación a Ofertar.

3.25 Gastos del contrato. Correrán a cargo del oferente seleccionado los gastos que ocasione el contrato de arrendamiento.

3.26 Minuta del contrato: Las condiciones comerciales y contractuales se hallan detalladas en la minuta anexa (anexo 3). La minuta no podrá ser objeto de modificación por el oferente seleccionado el cual lo acepta con la sola presentación de su Oferta.

4. VALOR MÍNIMO DEL CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO

El precio mínimo base de la oferta será determinado por CISA a partir de un análisis económico realizado, tomando como base un avalúo comercial de renta del área objeto del presente concurso. Aquellas ofertas que se reciban por un valor inferior a este precio no cumplirán técnicamente.

Igualmente, tampoco serán tenidas en cuenta aquellas ofertas que se realicen términos diferentes a los indicados a continuación:

Área objeto del contrato: Se deberá presentar oferta por el 100% del área de los tres (3) lotes.

Valor del canon y duración del contrato: Deberá reflejarse en una tarifa mensual en dólares por metro cuadrado.

Plazo del contrato: Deberá indicarse el plazo por el cual se solicita el contrato de arrendamiento de arrendamiento, para lo cual podrá escoger entre uno (1) o (dos) años.

Incremento: el canon se reajustará automáticamente, a partir del día siguiente al vencimiento de cada año de ejecución del contrato, en un porcentaje equivalente a la variación del Índice de Precios Al Consumidor IPC decretado por el DANE (con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), durante el término de duración del contrato.

Las ofertas que no cumplan con estos requisitos no cumplirán técnicamente.

5. ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL ARRENDATARIO.

Dado el carácter de Invitación a Ofertar del presente documento, CISA no está obligada a seleccionar ninguna oferta, pero en el evento de hacerlo la decisión se adoptará de conformidad con el principio de selección objetiva, con base en el cual la escogencia se hace sobre el ofrecimiento más favorable a CISA y a los fines que él busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva.

El presente documento y sus anexos contienen todas las reglas y lineamientos generales que deberán ser atendidos por todos los oferentes, para la evaluación, preparación y presentación de las ofertas y se proporciona únicamente para ser utilizado durante la invitación a ofertar. Tanto la invitación como toda la información relativa a la misma será publicada en la página Web de Central de Inversiones S.A., www.cisa.gov.co

CISA arrienda los lotes 1, 2 y 3 objeto de la presente invitación en las condiciones técnicas, administrativas y jurídicas que conoce.

El presente documento tiene carácter vinculante para las partes y es de obligatoria observancia por los oferentes, quienes deberán sujetar sus ofertas a los lineamientos en él expresados.

Los gastos que se originen con motivo de la presentación de las ofertas, serán por cuenta de los oferentes, sin que dichos valores sean exigibles a CISA en ningún evento, circunstancia que los oferentes declaran aceptar.

En el evento en que por circunstancias administrativas o de cualquier otra índole que a juicio de CISA haga inconveniente o innecesario continuar con este proceso de arrendamiento, CISA se reserva la facultad de suspender, interrumpir o terminar anticipadamente el proceso de invitación, condición que aceptan los oferentes con el sólo hecho de presentar oferta, liberando a CISA de cualquier responsabilidad.

Cualquier inquietud relacionada con la presente invitación a ofertar, deberá presentarse en el plazo determinado en el cronograma y ésta será resuelta por Central de Inversiones dentro de los términos establecidos en el mismo. Cualquier reclamación por fuera del término no será tenida en cuenta.

De no presentarse ningún oferente, los lotes 1, 2 y 3 seguirán disponibles para arrendamiento.

6. IDIOMA

La totalidad de consultas, preguntas, respuestas, actuaciones y procedimientos relacionados con la Invitación Pública a Ofertar y todos los documentos que se deban presentar, se deberán remitir en idioma español. No se considerarán las consultas, preguntas y ofertas que se formulen en idioma distinto.

7. OFERENTES:

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras y Entidades Públicas, consorcios, uniones temporales que: (i) no se encuentren incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses previstas en la Constitución Política de Colombia, la Ley y en el Código de buen Gobierno el cual se encuentra publicado en la página web de CISA www.cisa.gov.co, (ii) no se encuentren incurso en alguna situación de las señaladas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de CISA.

Tendrán la calidad de oferentes sólo aquellos que presenten sus ofertas dentro del término dispuesto en el Cronograma para ello.

Las ofertas que se presenten tendrán el carácter de vinculante e irrevocable, por cuanto una vez presentada los oferentes no podrán desistir de la misma.

La presentación de la oferta implica el conocimiento y la aceptación expresa de todas aquellas contingencias patrimoniales, extra patrimoniales, administrativas, técnicas y judiciales que pudieran recaer sobre los lotes 1, 2 y 3.

La presentación de las ofertas comprende: (i) la presentación de la declaración de habilitación y origen de fondos, (ii) la documentación legal y financiera, (iii) la garantía de seriedad de la oferta y (iv) la presentación de la oferta económica.

8. REQUISITOS HABILITANTES.

Los oferentes acreditarán que cuentan con la capacidad jurídica y financiera suficiente, en los términos de la presente invitación, para lo cual aportarán dentro del plazo señalado en el Cronograma de Actividades, dirigidos a la Gerencia Jurídica de Asuntos Inmobiliarios los siguientes documentos, en sobre cerrado:

- (i) Documentos jurídicos exigidos que más adelante se enuncian.
- (ii) Documentos financieros que más adelante se detalla.
- (iii) Declaración de Habilitación y Origen de Fondos.
- (iv) La garantía de seriedad de la oferta conforme a lo indicado en los términos de invitación a ofertar.
- (v) La oferta económica.

Nota 1: Serán subsanables los documentos mencionados en los literales (i), (ii) y (iii). Estos documentos deberán aportarse: a) en original, b) en sobre cerrado, debidamente foliados c) y deberán radicarse únicamente en las Oficinas de correspondencia de CISA, así:

- Oficina de correspondencia de CISA en Bogotá: ubicada en la Calle 63 No. 11-09 de dicha ciudad.

El criterio para determinar la presentación oportuna de la oferta, será la fecha y hora de radicación, siendo esta última la que indique el reloj de la página Web de la Superintendencia de Industria y Comercio.

CRITERIO DE VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN	RESULTADO
Capacidad Jurídica, Requisito Habilitante	Cumple / No Cumple
Capacidad Financiera, Requisito Habilitante	Cumple / No Cumple
Declaración de Habilitación y Origen de Fondos (Anexo No. 1)	Cumple / No Cumple
La presentación de la garantía de seriedad de la oferta conforme a lo indicado en los términos de invitación a ofertar.	Cumple / No Cumple
Resultado	Habilitado/No habilitado
Audiencia Adjudicación	Mayor Canon

8.1 Requisitos habilitantes jurídicos:

8.1.1 Personas jurídicas nacionales.

La existencia y representación legal de las sociedades se acreditará con el original del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio principal, con no más de treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de presentación de ofertas, en el que se dé cuenta que el representante legal tiene facultades suficientes para: (A) obligar a la persona jurídica en los actos o contratos que resultan de la invitación a ofertar, y (B) de ser el caso, conferir a un tercero dicha facultad mediante Poder.

En caso de no tener tales facultades, los documentos anteriores deberán acompañarse de una copia del acta del órgano social competente donde conste la autorización para (A) obligar a la persona jurídica en los términos de los actos y contratos que resultan de la invitación a ofertar, y (B) para otorgar el Poder, de ser el caso.

En el certificado de existencia y representación legal debe constar que el término de duración no podrá ser inferior al término de duración del contrato de arrendamiento y cinco (5) años más, contado a partir de la fecha de presentación de los documentos para la presentación de la oferta.

NOTA: Si la persona jurídica no puede acreditar su existencia y representación legal por medio del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva o por la autoridad que corresponda, según su naturaleza, lo hará mediante (A) la fotocopia simple de la ley, fotocopia de la ordenanza o acuerdo que autorizó su creación; (B) la fotocopia del decreto u otro acto por medio del cual se hubieren adoptado sus estatutos; (C) la fotocopia del acto de nombramiento y posesión del o de los representantes legales.

8.1.2 Personas jurídicas extranjeras.

Cada una de las personas jurídicas extranjeras, sin sucursal establecida en Colombia, deberá probar su existencia y representación con (i) un certificado original expedido por la autoridad extranjera del domicilio de la sociedad. En el certificado deberá constar que: (A) la sociedad existe como persona jurídica; (B) que ejerce su objeto social de acuerdo con las leyes de su domicilio; (C) el nombre de quien o quienes, de acuerdo con las disposiciones estatutarias, ejercen la representación legal; (D) la facultad de sus representantes legales para obligar a la sociedad en los actos o contratos que resultan de este proceso de contratación y, de ser el caso, para conferir a un tercero dicha facultad mediante poder.

En el caso de no contar con tales facultades, o de no estar indicadas en la certificación, además de los documentos antes indicados, la persona jurídica extranjera deberá presentar una copia debidamente autenticada del acta del órgano social competente, donde consten las mismas condiciones establecidas en los aludidos literales (A), (B), (C) y (D), con autenticación o reconocimiento, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español, o de un certificado expedido por el Cónsul de Colombia con jurisdicción en el país de su domicilio, en el que deberán constar las mismas condiciones establecidas en los literales (A), (B), (C) y (D) precedentes. En cualquier caso, el certificado deberá haber sido expedido con no más de treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de presentación de los documentos.

En el certificado donde se haga constar la existencia y representación legal de la persona jurídica extranjera, debe constar también que el término de duración no es inferior al término de duración del contrato de arrendamiento y cinco (5) años más contados a partir de la fecha de presentación de los documentos para la presentación de la oferta. En caso de que dicha información no se incluya en el mencionado certificado, bastará con una certificación expedida en tal sentido por el representante legal de la persona jurídica extranjera.

Si se trata de persona jurídica extranjera con sucursal establecida en Colombia deberá presentar, en lugar de lo anterior, un certificado original de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio en Colombia con no más de treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de presentación de los documentos, en el que se dé cuenta que el representante legal tiene facultades suficientes para: (A) obligar a la persona jurídica en los actos o contratos que resulten de la Invitación a Ofertar, y de ser el caso, (B) conferir a un tercero dicha facultad mediante Poder o, de lo contrario deberá acompañar al mencionado certificado una copia debidamente autenticada del acta del órgano social competente donde conste la autorización para (A) obligar a la persona jurídica en los términos de los actos y contratos que resultan de la Invitación a Ofertar, y (B) de ser el caso, para otorgar el Poder.

8.1.3 Consorcios, uniones temporales, y asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas):

Los miembros del Consorcio o Unión temporal o asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas), deberán presentar original o copia auténtica del documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal o asociación, en el cual deberá cumplirse lo siguiente:

- (i) Lista completa de las Personas que integran la asociación de personas jurídicas y/o naturales, para el caso del Consorcio o Unión Temporal además de lo anterior, deberá indicar aquella persona que tenga la calidad de Representante.
- (ii) Expresar si la participación es a título de Consorcio o de Unión Temporal o asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas). Si se trata de Unión Temporal o asociación de personas (naturales y/o jurídicas) sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la invitación a ofertar y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito de CISA.
- (iii) Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal o de la asociación de personas (naturales y/o jurídicas) no será inferior a al término de duración del contrato de arrendamiento y cinco (5) años más contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.
- (iv) La manifestación expresa de que los miembros del Consorcio o Unión Temporal o asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas), se obligan a responder solidariamente por el cumplimiento del cien por ciento (100%) de su oferta y del cumplimiento del cien por ciento (100%) de la promesa de venta del inmueble, por lo que cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal deberá tener facultades para asumir dicha responsabilidad solidaria.
- (v) El documento en el que se exprese la voluntad de presentar la propuesta en consorcio o unión temporal o asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas), deberá ir acompañado de los documentos (certificados de cámara de comercio, actas de

junta directiva, poderes, etc.) que acrediten que quienes lo suscribieron tenían la representación y capacidad necesarias para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la oferta y del contrato resultante.

(vi) La indicación de que el Consorcio o la Unión Temporal o asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas) se sujetan a las leyes de Colombia.

(vii) La designación de la persona o personas que tendrá (n) la representación del Consorcio o de la Unión Temporal deberá constar en el documento de constitución del consorcio o unión temporal. En caso de que la representación del Consorcio o Unión Temporal esté en cabeza de más de una persona, el documento de conformación deberá indicar las atribuciones de los representantes, si la misma se ejercerá conjunta o individualmente, la calidad de los representantes (principales o suplentes), así como sus atribuciones y, en su caso, limitaciones por la cuantía de los actos a realizar. Si al representante (s) del Consorcio o Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede con la presentación de la oferta y/o la suscripción de contrato de arrendamiento, deberá remitir el documento del órgano social competente del correspondiente miembro y/o el documento emanado del Consorcio o Unión Temporal que lo autorice.

Este último numeral no aplica para el caso de las asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas), caso en el cual el mencionado documento deberá ser suscrito por todos los integrantes de la asociación.

8.1.4 Personas naturales nacionales o extranjeras.

Las personas naturales acreditarán su existencia mediante la presentación de copia de la cédula de ciudadanía, pasaporte o cédula de extranjería, según sea el caso.

8.1.5 Facultades del Representante Legal o el Apoderado.

El Apoderado o el Representante Legal, según sea el caso, deberá estar plenamente facultado por el Oferente para todos y cada uno de los eventos que se relacionan a continuación así: (i) Suscribir y presentar: (A) La Declaración de habilitación y origen de fondos, (B) El Formulario de Oferta Económica- - Anexo No. 2 y 2 A; (C) El contrato de arrendamiento y en general, con todos los documentos y trámites relacionados con la invitación a ofertar; (ii) responder, en nombre del Oferente y con efecto vinculante todas las preguntas o aclaraciones que CISA formule; (iii) recibir notificaciones en nombre y representación del Oferente, y (iv) en general, realizar cuantos actos sean necesarios con el objeto de llevar a buen fin el ámbito de la representación.

Para el caso del Apoderado especial, las anteriores facultades deberán estar expresamente incluidas en el Poder, el cual deberá tener diligencia de reconocimiento de firma, huella y contenido ante notario, o el documento que haga sus veces.

Para los casos de apoderado general, deberá aportarse copia auténtica de la escritura pública por la cual fue otorgado el poder con la correspondiente vigencia, de ser el caso, la cual deberá haber sido expedida dentro de los últimos treinta (30 días anteriores a la presentación de la oferta

La información que se deberá proporcionar en relación con el Apoderado será la siguiente: nombre, documento de identidad, domicilio en Colombia, números de teléfono y dirección de correo electrónico.

8.1.6 Documento de Identidad del Representante Legal, Representante o apoderado.

El representante legal, representante o apoderado, según sea el caso, deberá aportar, dentro de la documentación legal, fotocopia de la cédula de ciudadanía, pasaporte o cédula de extranjería, según sea el caso.

8.1.7 Certificación de pago de aportes parafiscales.

Certificación original de pago a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, expedido por el revisor fiscal o el representante legal en los términos del artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

8.1.8 Documentos ambientales:

Certificación donde el Oferente se obliga a que solo ejecutara las actividades sobre los lotes objeto del contrato de arrendamiento previo cumplimiento de la normatividad ambiental vigente, licencias ambientales expedidas por la autoridad competente, manejo del material de cualquier tipo de actividad que se realice dentro de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento y el plan de manejo ambiental para mitigar el impacto ambiental que se pueda generar con el desarrollo de tales actividades.

En caso de que la actividad a desarrollar no prevea la obligatoriedad de obtener o contar con licencia ambiental, el oferente deberá describir en la oferta las actividades operativas o constructivas a ejecutar, susceptibles de producir impactos ambientales. Definidas las actividades a ejecutar y evaluados los impactos, se deberán definir y entregar con la oferta los programas de manejo ambiental que apliquen para el proyecto, así como el cronograma de ejecución de los mismos.

8.1.9 Garantía de Seriedad de la Oferta.

El Oferente deberá constituir una garantía de seriedad de la oferta, expedida por una compañía aseguradora legalmente constituida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera a favor de entidades particulares, cuyo beneficiario sea CENTRAL DE INVERSIONES S.A.; por una suma equivalente al diez por ciento (10%) sobre el valor de su oferta y una vigencia de 60 días calendario contados a partir de la fecha límite de cierre de presentación de la oferta, según cronograma de actividades.

En caso de prórroga del plazo de la presente invitación a ofertar, se deberá ampliar la garantía por el período de la prórroga si la vigencia inicial no cubre este nuevo término, en este evento los certificados que se expidan con ocasión de las modificaciones o ampliaciones, deberán ser expedidas por la misma aseguradora que expidió la póliza inicial.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el oferente seleccionado no cumpliera las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación y en especial la de suscribir oportunamente el contrato de arrendamiento, contribuir a la legalización del mismo dentro de los términos señalados o a mantener lo ofrecido en su oferta, la garantía de seriedad se hará efectiva a favor de CISA sin perjuicio de que ésta podrá recurrir a las demás acciones civiles y penales que puedan ser instauradas.

CISA devolverá la garantía a solicitud de los oferentes no favorecidos en la presente invitación, desde la declaratoria de desierto del presente proceso o desde la suscripción del contrato de arrendamiento con el oferente seleccionado según sea el caso.

El oferente deberá adjuntar la certificación original de pago de la prima de la póliza, expedido por la compañía aseguradora emisora del certificado aportado, acompañada con las condiciones generales de la misma.

8.2 Requisitos habilitantes Financieros:

8.2.1 DOCUMENTACIÓN FINANCIERA

Con el fin de realizar un análisis de su situación financiera, los oferentes deberán aportar, dentro del plazo estipulado en el cronograma de actividades y las condiciones señaladas en la presente invitación, la documentación financiera en fotocopia, salvo que se indique en los casos específicos su presentación en original, que a continuación se señala:

8.2.1.1 Personas Jurídicas nacionales:

- (i) Balance General y Estado de Resultados a Diciembre de 2014 firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal.
- (ii) Autorización original firmada para consulta en CIFIN y carta de origen de fondos original.
- (iii) Para personas jurídicas constituidas como Sociedades por Acciones Simplificadas S.A.S o Sociedades Anónimas, deberán aportar certificación del contador y/o revisor fiscal en la que se especifique el nombre de cada uno de los socios y su respectivo porcentaje de participación. En el evento en que, la persona jurídica se encuentre a su vez conformada por sociedades anónimas y/o sociedades por acciones simplificadas, y su porcentaje de participación sea mayoritario en relación con todos los socios que la conforman, también se deberá aportar certificación con el nombre de los socios y su participación accionaria.

8.2.1.2 Personas Jurídicas extranjeras:

- (i) Balance General y Estado de Resultados a diciembre de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal. Fiscal
- (ii) Toda la información financiera deberá ser presentada en moneda legal Colombiana, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español
- (iii) Carta de origen de fondos original.

8.2.1.3 Consorcios y uniones temporales y asociaciones:

- (i) Cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal deberá presentar los mismos documentos para personas jurídicas, según sea el caso.
- (ii) Cada integrante deberá firmar autorización original para consulta en CIFIN y carta de origen de fondos original.

Para efectos de la evaluación financiera, se evaluará la información financiera de cada miembro del consorcio o unión temporal ponderado de acuerdo con su porcentaje de participación en el mismo.

8.2.1.4 Entidades Públicas:

- (i) Certificado de disponibilidad Presupuestal.

8.2.1.5 Sociedades extranjeras con sucursal en Colombia:

- (i) Balance General y Estado de Resultados a diciembre de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal, tanto de su casa matriz como de la sucursal en Colombia.
- (ii) Toda la información financiera de la casa matriz deberá ser presentada en moneda legal colombiana, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español.
- (iii) Autorización original firmada para la consulta en CIFIN de la sucursal Colombia.

Para efectos de la evaluación financiera, se evaluará la información financiera de la sucursal en Colombia.

CISA, en la etapa de evaluación, además de los documentos que se deben aportar, revisará la información contenida en el sistema de información para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, responsables fiscales consultando a (i) los oferentes y (ii) Para el caso de personas jurídicas constituidas como Sociedades por Acciones Simplificadas S.A.S o Sociedades Anónimas cerradas y Sociedades Limitadas a sus socios, en la Página Web de la Contraloría General de la República, certificación de antecedentes disciplinarios del representante legal o apoderado expedido por la Procuraduría General de la Nación, y los antecedentes judiciales y podrá solicitar a los oferentes información adicional o aclaratoria si así lo considera conveniente para el debido análisis de las ofertas.

En caso de que la documentación correspondiente a los requisitos habilitantes se encuentre incompleta, los oferentes podrán subsanarla, presentándola dentro del término establecido por CISA. Pasado dicho término sin que se haya subsanado correcta o completamente, la oferta será RECHAZADA.

8.2.2 REQUISITOS FINANCIEROS

Dependiendo de la propuesta sobre el término de la duración del contrato de arrendamiento, la empresa proponente deberá cumplir con los siguientes indicadores a 31 de diciembre de 2014:

Duración del contrato	Endeudamiento máximo	Ingresos Operacionales mínimos
Entre 1 año y 2 años	90%	6 veces el canon anual ofertado

- Endeudamiento entendido como: Pasivo Total / Activo Total
- Todos los valores presentados en dólares serán convertidos a pesos con la TRM del día de presentación de la oferta

Las ofertas que no cumplan con estos requisitos no cumplirán financieramente.

9. APOSTILLA Y AUTENTICACION DE DOCUMENTOS -PROCEDIMIENTO:

9.1 Apostilla

Cuando se trate de documentos públicos emanados o provenientes del exterior, y siempre que hubieren sido emitidos en territorios o jurisdicciones que hagan parte de la Convención de la Haya de 1961 sobre legalización de documentos extranjeros mediante el proceso de “apostilla” (en adelante “Convención de Apostilla”), dicha autenticación mediante apostilla será aceptable, tal y como se desprende de lo establecido en la Ley 455 de 1998, por medio de la cual se incorporó a la legislación colombiana dicha “Convención de Apostilla”.

Para los efectos de la “Convención de Apostilla” tienen la condición de documentos públicos los siguientes: (i) los que emanan de una autoridad o funcionario relacionado con las cortes o tribunales de un Estado, incluyendo los provenientes del Ministerio Público o de un secretario, oficial o agente judicial; (ii) los documentos administrativos; (iii) los actos notariales y (iv) los certificados oficiales colocados en documentos firmados por personas a título personal, tales como certificados oficiales que consignan el registro de un documento o que existía en una fecha determinada y autenticaciones oficiales y notariales de firmas.

9.2 Autenticación

Si los documentos (i) no tuvieren la condición de documento público, o (ii) hubieren sido emitidos en territorio o jurisdicción que no hace parte de la “Convención de Apostilla”, se requerirá la autenticación, legalización y consularización por parte del Cónsul de Colombia en la jurisdicción competente o, a falta de dicho cónsul, por parte del de una nación amiga. Para estos efectos se tendrá en cuenta que el Cónsul de Colombia está en la obligación de certificar que las sociedades extranjeras existen y ejercen su objeto social conforme con las leyes de su país o territorio de origen, tal y como se establece en el artículo 480 del Código de Comercio colombiano.

10. FACTORES DE PONDERACIÓN

CENTRAL DE INVERSIONES S.A., seleccionará la oferta más favorable a quien obtenga el mayor puntaje como resultado de la ponderación de los factores de calificación que a

continuación se discriminan y solamente serán comparadas las ofertas que cumplan con los requisitos mínimos jurídicos, financieros y técnicos.

CRITERIO	PUNTAJE
Canon más alto	350 puntos
Prima de acceso más alta	150 puntos
Total	500 puntos

- **Canon más alto:**

Cada proponente deberá presentar su oferta de canon de arrendamiento con las siguientes características:

1. Debe ser expresada como un valor mensual a pagar por M².
2. Debe estar expresada en dólares de los Estados Unidos de América.

El oferente que presente el canon de arrendamiento más alto recibirá 350 puntos, y las ofertas restantes recibirán su respectivo puntaje aplicando regla de tres simple con respecto a este canon.

- **Prima de acceso más alta**

Cada oferente deberá presentar su oferta de prima de acceso con las siguientes características:

1. Debe ser expresada en pesos colombianos.
2. Debe hacerse en un solo pago al inicio de la ejecución del contrato de arrendamiento

El oferente que presente la prima de acceso más alta recibirá 150 puntos y las ofertas restantes recibirán puntaje aplicando regla de tres simple con respecto a este valor.

11. SUBASTA:

En el evento en que sea habilitado un solo oferente se evaluará su oferta económica siempre y cuando ésta sea igual o superior al valor del canon mensual base de la subasta (el cual corresponde al valor mínimo del canon establecido por CISA), y se le informará por escrito, la aceptación de su oferta, de ser el caso.

Si existen dos o más oferentes que cumplan todos los requisitos habilitantes y cuyas ofertas económicas sean iguales o superiores al valor mínimo del canon mensual, se realizará una subasta que tendrá lugar en las oficinas de CISA, ubicadas en la Calle 63 No 11-09, primer piso de la ciudad de Bogotá, en la fecha y hora indicadas en el cronograma.

En la subasta los oferentes habilitados podrán mejorar su oferta, para lo cual podrán presentar posturas adicionales.

Dentro de la audiencia para cada una de las posturas, los oferentes contarán con un término de quince (15) minutos para estudiar la posibilidad de mejorar el canon mensual ofrecido y/o

la prima de acceso por el inmueble, así como la forma de pago.

Las pujas sólo serán hacia arriba, teniendo como base para el inicio de la puja la mejor oferta habilitada.

La variación mínima de la puja entre una postura y otra no podrá ser inferior al 2% del mayor valor ofrecido en la última postura válida

Vencida la hora límite para recibir la primera postura de los oferentes, CISA procederá a llamar a cada uno de los interesados para que hagan entrega del Formato de Oferta Económica Anexo No. 2 A que contiene el nuevo canon mensual ofrecido, los cuales serán depositados en la urna. En el evento en que un oferente sea llamado a depositar su nueva oferta y no acuda, no podrá depositarlo en un momento posterior y se entenderá que se mantiene en las condiciones comerciales señaladas en su oferta económica inicial.

Cada nueva oferta deberá hacerse en el Formato de Oferta Económica Anexo No. 2A por escrito, especificando el monto, de acuerdo con los términos establecidos para la presentación de la oferta inicial y deberá estar suscrita por el representante legal, representante o apoderado facultado para presentar la oferta.

Una vez llamada la totalidad de los oferentes en presencia de los interesados, CISA procederá a dar lectura de las ofertas económicas recibidas dentro del proceso de puja, indicando nombre del oferente y el valor de la oferta.

Acto seguido, CISA realizará la evaluación de las nuevas ofertas económicas, y pasados máximo 30 minutos prorrogables, CISA dará lectura a los resultados de las evaluaciones de las ofertas económicas, partiendo de aquella que haya ofrecido el canon mensual más alto y continuando en orden descendente.

Empate

Tras la última postura, en el evento en que una vez revisadas todas las ofertas económicas, hubiere empate entre las dos o más ofertas más altas, CISA anunciará el nombre de los oferentes empatados a quienes les solicitará que presenten sus nuevas ofertas finales. A estos efectos, se considerará como empate si su valor de oferta coincide exactamente. Verificado el empate, CISA entregará a cada uno de los oferentes el formato de oferta económica (anexo 2A) para el desempate, en el cual cada oferente formulará una oferta superior en al menos un peso de la última oferta económica presentada, las cuales se evaluarán de acuerdo con lo establecido en los presentes términos.

En el caso de que un oferente no presente una oferta económica igual o superior a su última oferta, se considerará que renuncia a participar en la ronda de desempate, por lo que su última oferta económica se considerará como una oferta en firme y ocupará un lugar en el orden de elegibilidad que se determinará de mayor a menor de acuerdo con las ofertas comerciales.

En caso de persistir el empate, se repetirá el procedimiento indicado en este numeral hasta que se consiga un desempate, siempre bajo la premisa que será la mejor postura la que será seleccionada.

Si en la última ronda, el empate se presenta por la segunda mejor oferta, únicamente con el fin de determinar el segundo lugar de los elegibles, se solicitará a los oferentes empatados que mejoren su oferta conforme al procedimiento establecido anteriormente en la presente invitación a ofertar.

Evaluación Económica de las Ofertas:

CISA evaluará las ofertas económicas presentadas por los oferentes y cuyo valor de oferta sea igual o superior al canon mínimo establecido por CISA

Selección de la oferta más favorable:

Terminada la oportunidad para realizar puja y una vez terminada la evaluación de las ofertas económicas presentadas, se seleccionará aquella oferta habilitada que haya presentado el valor de canon más alto.

En el evento de que el oferente seleccionado no suscriba el contrato dentro del término establecido por CISA para el efecto, CISA podrá seleccionar la oferta que haya quedado en segundo lugar siempre y cuando ésta le resulte favorable y así sucesivamente, o declarar desierta la invitación a ofertar.

12. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS OFERTAS.

CISA, rechazará las ofertas que se encuentren en las condiciones que a continuación se señalan:

- A. Ofertas recibidas por fuera del término establecido.
- B. Ofertas no habilitadas jurídica y/o financieramente.
- C. Ofertas que no vengán acompañadas de la consignación de la garantía de seriedad de la oferta, en los términos y plazo establecido en el Cronograma de Actividades.
- D. Ofertas radicadas en dependencias diferentes a las Indicadas en los presentes términos de Invitación a Ofertar.
- E. Ofertas que no fueron recibidas en sobre cerrado.
- F. Ofertas cuya oferta económica no esté conforme al formato de oferta económica (Anexo No.2 y/o 2A) o no presenten dicho formato.
- G. Ofertas Cuyo Formato de Oferta Económica sea diligenciado a lápiz.
- H. Ofertas cuyos Formatos de Oferta Económica no hayan sido diligenciadas en su totalidad,
- I. Ofertas cuyos Formatos de Oferta económica presente tachaduras o enmendaduras.
- J. Ofertas cuyo valor esté por del canon mínimo establecido por CISA.

- K. Ofertas cuyos documentos de contenido vinculante, declaración de habilitación y origen de fondos, Formatos de Oferta Económica,) no vengan suscritos por la persona jurídicamente habilitada para ello.
- L. Ofertas cuyo oferente se encuentre dentro de las inhabilidades, incompatibilidades y/o prohibiciones o conflicto de interés para contratar con CISA, establecidas en la Constitución Política, la Ley y el Código de Buen Gobierno de CISA.
- M. Cuando el oferente no subsane, o no subsane correctamente o completamente dentro del término otorgado para el efecto, la documentación solicitada por CISA.
- N. Cuando se compruebe inexactitud en la información suministrada por el oferente o en la contenida en los documentos y certificados anexos a la oferta, que no permita la evaluación objetiva de la oferta.
- O. Ofertas cuyo oferente se encuentre reportado como responsable fiscal en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República, o con antecedentes disciplinarios en la procuraduría General de la Nación.
- P. Ofertas que no cumplan con lo señalado en el Manual de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de Central de Inversiones S.A.
- Q. Ofertas que estén diligenciadas en idiomas distintos al castellano.
- R. En los demás casos señalados como causal de rechazo en los presentes términos de referencia.

13. CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

El contrato de arrendamiento (Anexo No. 3), sobre los lotes 1, 2 y 3 se suscribirá dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a la fecha de adjudicación.

14. ANEXOS A LA INVITACION A OFERTAR:

- Anexo No. 1- Declaración de Habilitación y Origen de Fondos, Carta de instrucción.
- Anexo No. 2 - Formato de Oferta Económica.
- Anexo No. 2 A -Formato de Oferta Económica - puja.
- Anexo No. 3 -Minuta del contrato de arrendamiento

15. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ETAPA	FECHA INICIO	FECHA TERMINACIÓN
Publicación del borrador de los términos	12 de junio	12 de junio
Observaciones al borrador de los términos	12 de junio	30 de junio hasta las 4:00p.m
Publicación términos definitivos	1 de julio	1 de julio
Observaciones a términos definitivos	1 de junio	7 de junio hasta las 4:00 p.m.
Presentación ofertas	8 de julio	15 de julio hasta las 4:00 p.m.
Evaluación de ofertas	16 de julio	23 de julio

Publicación calificación provisional	24 de julio	24 de julio
Observaciones a resultados preliminares de evaluación	25 de julio	28 de julio hasta las 4:00 p.m.
Publicación de la evaluación definitiva	31 de julio	31 de julio
Audiencia de Adjudicación	5 de agosto	5 de agosto
Suscripción del contrato	6 de agosto	6 de agosto