

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 – ID SAE 2972**

**CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**, sociedad comercial de economía mixta del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de naturaleza única, domiciliada en Bogotá D. C., 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 D. C., en adelante **CISA**, ofrece en venta el inmueble que se detalla más adelante, de propiedad de la **NACIÓN FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO**, administrado por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE S.A.S.**, en adelante **EL VENDEDOR**.

Teniendo en cuenta que ambas sociedades rigen su contratación por la normas del derecho privado, la presente invitación se adelantará conforme a las normas de derecho civil, comercial y en especial el Decreto Reglamentario 2136 de 2015 el cual aplica de manera directa a **SAE S.A.S.**; al igual que a las políticas de comercialización de **CISA**, en los términos que se mencionan más adelante.

## **I. GENERALIDADES**

### **1. OBJETO DE LA INVITACIÓN**

Enajenar a título oneroso el cien por ciento (100%) del derecho de propiedad del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-445089 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, de propiedad de la **NACIÓN FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO**, administrado por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE S.A.S.**, en adelante **EL VENDEDOR**.

**1.1. Cronograma de Actividades.** Las actividades a desarrollar en esta invitación a ofertar se realizarán en las fechas y horarios indicados en el presente cronograma:

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>FECHAS</b>
PUBLICACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA EN LA PÁGINA WEB	03 de octubre de 2016
AVISO DE PRENSA	05 de octubre de 2016
VISITAS AL INMUEBLE	Del 03 de octubre hasta el 17 de noviembre de 2016. Cita previa, para el efecto comunicarse Rafael Gustavo Murcia - Gerente Sucursal Cali – CISA. Teléfono (2) 5241898
VISITA AL CUARTO DE DATOS	Del 03 de octubre hasta el 03 de noviembre de 2016
SOLICITUD DE ACLARACIONES	Desde el 03 de octubre hasta el 03 de noviembre de 2016
RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN	Desde el 02 de octubre hasta el 08 de noviembre de 2016
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA HABILITACIÓN	Del 03 de octubre hasta el 10 de noviembre de 2016 hasta las 5:00 p.m.
TÉRMINO PARA SUBSANAR REQUISITOS HABILITANTES	Hasta el 15 de noviembre de 2016 a las 5:00 p.m.
HABILITACIÓN DE OFERENTES	16 de noviembre de 2016
AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN	18 de noviembre de 2016
FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA	Máximo 23 de noviembre de 2016

## 1.2. Ubicación del Inmueble

El inmueble se encuentra ubicado en la Calle 15 No. 36-80 de la ciudad de Yumbo, Valle. (Dirección Catastral).

## 1.3 Áreas y Linderos

El lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445089 se determina por los linderos descritos en la Escritura Pública No. 7476 otorgada el 12 de noviembre de 1993 en la Notaría Tercera de Cali:

*“Norte: En parte en longitud de 229.018 metros y en dirección Occidente-Oriente deslindando con terrenos de Alfonso Bryon J, y en parte en dirección noroeste en longitud de 28.997 metros con terrenos del mismo Alfonso Bryon J; Sur: En parte y en dirección Occidente-Oriente y en longitud de 88.215 metros con predio de propiedad de la Sociedad Merlin Gerin de Colombia S.A.; en este punto el lindero cambia de rumbo para seguir Sur-Norte en una longitud de 26.66 metros con predio de propiedad de la Asociación Nacional de Industriales (ANDI) y luego vuelve a cambiar (SIC) toma nuevamente el rumbo Occidente-Oriente en longitud de 109.037 metros con predio de propiedad de la Asociación Nacional de Industriales (ANDI) hasta encontrar la autopista Cali – Yumbo; Oriente: en longitud de 260.598 Mts., con la autopista Cali – Yumbo; Occidente: en longitud de 246.842, en línea quebrada con propiedad de Siderúrgica del Pacífico “SIDELPA”.*

El área del lote corresponde a:

Área Terreno: 55.450,00 m2.
Área Construcción: 940,00 m2

En el inmueble se encuentran varios tipos de construcciones que se describen a continuación:

<b>Restaurante</b>	595,00 m2
<b>Baños Restaurante</b>	18,00 m2
<b>Ramada 2</b>	105,00 m2
<b>Construcción 1</b>	12,50 m2
<b>Construcción 2</b>	12,50 m2
<b>Administración</b>	28,00 m2
<b>Ramada 3</b>	35,00 m2
<b>Canopi</b>	120,00 m2
<b>Ramada 4</b>	14,00 m2

## 1.4 Características del inmueble

El Lote se encuentra en el Municipio de Yumbo, al norte de la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, con frente sobre la calle 15 y aproximadamente a 220 metros de la glorieta de Sameco, Avenida 3 N en sentido Yumbo – Cali. Cuenta con topografía plana, forma irregular, con frente a un eje vial arterial.

## 1.5 Reglamentación Vigente de Uso

El concepto de uso del suelo está contenido en el documento “Uso del suelo.PDF”, el cual hace parte del cuarto de datos que más adelante se detalla.

Sin perjuicio de lo anterior, los interesados en presentar ofertas deberán efectuar de manera independiente la verificación del uso del suelo y demás reglamentaciones respecto al inmueble objeto de venta.

## 2. AVALÚO DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA

De conformidad con el avalúo practicado por Ingenieros Planificadores Inmobiliarios Ltda., del 11 de julio de 2016, el valor del bien es de trece mil ochocientos sesenta y dos millones novecientos ochenta y cinco mil pesos M/Cte. (\$13.862.985.000), el cual se discrimina de la siguiente manera:

Descripción	Área M2	Valor
Terreno	55,450.00	\$13,751,600,000
Restaurante	595.00	\$55,930,000
Baños Restaurante	18.00	\$15,534,000
Ramada 2	105.00	\$4,515,000
Construcción 1	12.50	\$1,037,500
Construcción 2	12.50	\$1,037,500
Administración	28.00	\$14,784,000
Ramada 3	35.00	\$1,785,000
Canopi	120.00	\$16,440,000
Ramada 4	14.00	\$322,000
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$13,862,985,000</b>

## 3. ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE VENTA.

La invitación a ofertar se realiza con base en las políticas de CISA, en virtud de la cual se fijan lineamientos especiales para la comercialización y venta del inmueble objeto de venta.

El presente documento y sus anexos han sido expedidos por **CISA** con aquiescencia de SAE- S.A.S y contiene todas las reglas y lineamientos generales que deberán ser atendidos por todos los oferentes, para la evaluación, preparación y presentación de los documentos habilitantes, incluyendo la presentación de las ofertas y hasta el perfeccionamiento del negocio y se proporciona únicamente para ser utilizado durante la invitación a ofertar.

**CISA** actuará en su calidad de intermediario y no se hace responsable por las condiciones o eventuales contingencias físicas, jurídicas, técnicas y administrativas pasadas, presentes o futuras y que puedan afectar directa o indirectamente el inmueble.

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

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 durante la Audiencia de la Subasta, 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 el inmueble objeto de la presente oferta.

Dado el carácter de Invitación a Ofertar del presente documento, **EL VENDEDOR** no está obligado a realizar la adjudicación del inmueble, pero en el evento de hacerlo, la decisión se adoptará de

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 – ID SAE 2972**

conformidad con el principio de selección objetiva, con base en el cual la escogencia se hace sobre el ofrecimiento más favorable a **EL VENDEDOR** y a los fines que él busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva.

**INDEMNIDAD:** CISA no se hace responsable por las condiciones físicas o de ocupación que pudiera presentar el inmueble al momento de la entrega de SAE al comprador, así como tampoco respecto a las diferencias de la información relacionada en los contratos que instrumentan la compra, ni con respecto a la realidad del inmueble al momento de su entrega. El avalúo, el estudio de títulos y demás documentos que versan sobre el inmueble objeto de venta, fueron suministrados a CISA por **EL VENDEDOR** y son de su exclusiva responsabilidad.

### **3.1. Idioma**

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

### **3.2. Consulta documentos de la Invitación**

Los términos de referencia, adendas y los demás documentos relacionados con la invitación a ofertar podrán consultarse en la página web [www.cisa.gov.co](http://www.cisa.gov.co)

La publicación aquí señalada se efectuará por el término establecido en el cronograma de esta invitación, período dentro del cual los interesados podrán presentar las observaciones que consideren pertinentes, dirigiéndolas por escrito a la dirección electrónica: [subastasa96@cisa.gov.co](mailto:subastasa96@cisa.gov.co)

Igualmente los interesados podrán consultar los documentos relativos al cuarto de datos, conforme al procedimiento que se señala más adelante.

### **3.3. Aclaraciones a los términos**

Cualquier interesado podrá solicitar por escrito o vía correo electrónico aclaraciones sobre los términos de invitación a ofertar, las cuales se deberán presentar dentro de los plazos establecidos en el cronograma. Estas deben dirigirse a la Vicepresidencia Jurídica de CISA, vía Internet a la dirección [subastasa96@cisa.gov.co](mailto:subastasa96@cisa.gov.co) y obtendrá por parte de ésta, las aclaraciones del caso, las cuales se remitirán directamente a los interesados. Si de dicha aclaración surge una modificación a los términos de esta invitación a ofertar se surtirá mediante adenda publicada en la página web de CISA.

No son admisibles las consultas telefónicas ni las visitas personales.

### **3.4. Prórroga del cronograma**

Quando CISA lo estime conveniente, prorrogará antes de su vencimiento, cualquiera de los términos y fechas previstos en el cronograma de la presente invitación, que se surtirá a través de la respectiva adenda que se publicará en la página web [www.cisa.gov.co](http://www.cisa.gov.co)

### **3.5. Costos para participar en la invitación**

Los gastos y costos que se originen con motivo de la presentación de su oferta, estarán a cargo de cada uno de los interesados en participar de la presente invitación, en este sentido ni CISA ni **EL VENDEDOR** en ningún caso se harán responsables de los mismos, aún en el evento de terminación anticipada de la invitación.

#### 4. TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LA INVITACIÓN

En el evento en que por circunstancias administrativas o de cualquier otra índole que a juicio de **CISA** haga inconveniente o innecesario continuar con esta invitación, **CISA** se reserva la facultad de suspender, interrumpir o terminar anticipadamente la presente invitación, condición que aceptan los interesados con el sólo hecho de presentar el formato de Documentación Habilitante, liberando a **EL VENDEDOR** o a **CISA** de cualquier responsabilidad.

#### 5. INFORMACIÓN JURÍDICA

**5.1 Título de adquisición:** La NACIÓN – FRISCO adquirió la titularidad del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente Invitación, a través de la Sentencia de Extinción de Dominio proferida el 5 de marzo de 2010 por el Juzgado 2 Penal del Circuito especializado de Descongestión de extinción de dominio Bogotá.

**5.2 Condiciones Jurídicas:** Las condiciones jurídicas del inmueble se encuentran contenida en el estudio de títulos que hace parte del Cuarto de Datos.

#### 5.3 Contratos de arrendamiento

Sobre el inmueble recaen los siguientes contratos de arrendamiento:

- a. Contrato de arrendamiento suscrito el 29 de Junio de 2010, con el señor Ever Guzmán Santos.
- b. Contrato de arrendamiento suscrito el 22 de julio de 2005 con María Fernanda Sánchez Santacruz EL CONDOR CAR LTDA.

**Proceso de restitución de inmueble arrendado:** en el año 2007 se inició un proceso de restitución de inmueble arrendado en contra de la sociedad EL CÓNDROR CAR LTDA, Víctor Alfonso Gómez y Onier Ernesto Granada, con las siguientes pretensiones: (i) declarar terminado el contrato de arrendamiento y (ii) restituir el inmueble arrendado.

El proceso en primera instancia terminó con sentencia proferida el 07 de octubre de 2015 por el Juzgado 3 Civil Circuito de Descongestión de Cali, el cual negó las pretensiones de la demanda.

El 19 de octubre de 2015 se presenta recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, el cual fue desatado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala de Decisión Civil, mediante sentencia proferida el 12 de julio de 2016 en el cual se confirmó el fallo de primera instancia.

**Nota: EL VENDEDOR** realizará las cesiones de los contratos de arrendamiento al oferente adjudicatario quien recibirá el inmueble en el estado en que se encuentre y asumirá la posición de arrendador en el estado contractual actual.

#### 6. QUIENES PUEDEN PARTICIPAR EN LA PRESENTE INVITACIÓN

Pueden participar, las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, los patrimonios autónomos, consorcios o uniones temporales, asociaciones de personas (naturales y/o jurídicas) y fondos de capital privado, entidades públicas, que: (i) no se encuentren incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses previstas en la Constitución Política de Colombia y en la Ley, (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 y en el Código de Conducta, Ética y Buen Gobierno de **EL VENDEDOR**, y el Código de Buen Gobierno de CISA publicados en la página Web de cada Entidad.

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 – ID SAE 2972**

## **7. HABILITACIÓN DE INTERESADOS**

Para participar en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación, los interesados deberán cumplir con los requisitos mínimos jurídicos y financieros habilitantes, para ello **CISA** revisará y evaluará en primer lugar la documentación referente a la capacidad jurídica de los interesados, en caso de cumplir estos requisitos, procederá a evaluar la capacidad financiera exigida en la presente invitación, de acuerdo a lo señalado en los numerales respectivos.

Una vez el interesado cumpla con todos los requisitos habilitantes, podrá participar en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación. El resultado de la verificación de su cumplimiento, será la declaración de **HABILITADO O NO HABILITADO PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA**, a través de términos como **CUMPLE/NO CUMPLE**, la cual se dará a conocer directamente a cada interesado.

Los interesados deberán acreditar que cuentan con la capacidad jurídica y financiera suficiente, en los términos de la presente invitación, para lo cual aportarán en sobre cerrado, dentro del plazo señalado en el Cronograma de Actividades, los siguientes documentos:

- a. Documentos jurídicos que más adelante se enuncian.
- b. Documentos financieros que más adelante se detallan.
- c. Declaración de Habilitación y Origen de Fondos.
- d. La consignación del depósito de dinero en garantía, conforme a lo indicado en los términos de la presente invitación.

<b>CRITERIO DE VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN</b>	<b>RESULTADO</b>
Capacidad Jurídica, Requisito Habilitante	Cumple / No Cumple
Capacidad Financiera, Requisito Habilitante	Cumple / No Cumple
Declaración de Habilitación y Origen de Fondos.	Cumple / No Cumple
Consignación por valor de \$500.000.000	Cumple / No Cumple
Resultado	Habilitado/No habilitado

## **8. PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS HABILITANTES**

Los interesados deberán anexar los documentos que se mencionan en el Anexo Único de esta invitación, así: a) en original o fotocopia de acuerdo a lo indicado para cada uno de los documentos, b) en sobre cerrado, debidamente foliados y c) radicarse únicamente en la oficina de correspondencia de **CISA** ubicada en la Calle 13 No. 73-116 Local 103, de la ciudad de Cali (Valle).

En caso que la documentación correspondiente a los requisitos mínimos solicitados y presentada por los interesados, se encuentre incompleta o requiera aclaración, estos tendrán la posibilidad de subsanarla presentando la misma dentro del término establecido por **CISA**, excepto la consignación del valor señalado como depósito de dinero en garantía; pasado dicho término sin que se haya subsanado correcta o completamente, la oferta será **RECHAZADA**, si así lo indica **CISA**.

**CISA** consultará en la etapa de evaluación a (i) los interesados 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 o accionistas, los datos contenidos en el sistema de información para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, responsables fiscales, 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. Lo anterior sin perjuicio de la revisión de los documentos que se deben aportar. Además, podrá solicitar a los interesados información adicional o aclaratoria si así lo considera conveniente para el debido análisis de los documentos habilitantes.

## 8.1 EVALUACIÓN REQUISITOS JURÍDICOS:

CISA efectuará la evaluación jurídica, conforme a los documentos solicitados en el Anexo Único de la presente invitación.

## 8.2 EVALUACIÓN FINANCIERA DE LOS INTERESADOS

El interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener un nivel de activos (Patrimonio Bruto), de mínimo el 50% del Precio Mínimo de Venta del inmueble a subastar.

Si el nivel de activos del oferente es menor al 50% del Precio Mínimo de Venta, el valor faltante podrá ser completado a través de presentación de carta de aprobación de crédito expedida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que deberá contener la vigencia de aprobación del crédito correspondiente, la cual, en todo caso, debe cubrir todas y cada una de las etapas del cronograma de venta. Este requisito financiero deberá mantenerse durante todo el proceso de venta y hasta la suscripción de la escritura pública y pago total del precio.

La carta de aprobación para completar el nivel de activos requeridos, deberá presentarse con la documentación habilitante.

- b) No presentar calificaciones adversas en centrales de riesgos, es decir, no registrar calificación en ninguna deuda con el sector financiero diferente de A y/o B en los últimos dos años y no registrar mora vigente en ninguna de sus obligaciones con el sector financiero.

En caso de presentar mora vigente o calificación diferente de A y/o B, se debe incluir paz y salvo o certificación de cartera al día en todas las obligaciones vigentes por parte de la entidad reportante.

- c) Si es persona jurídica, ni la empresa, ni sus socios o accionistas, ni sus representantes legales, revisor fiscal y/o contador podrán presentar reportes negativos en World Check. Si es persona natural, no puede presentar reportes negativos en World Check.

**Nota:** En caso que el oferente sea una Entidad Pública, el único requisito de evaluación financiera será el certificado de disponibilidad presupuestal o el documento que haga sus veces. Para la firma de la Escritura Pública deberá acreditar el Registro Presupuestal correspondiente o el documento que haga sus veces, el cuál debe ser igual al valor por el cual se adjudicó el inmueble.

## 9. HABILITACIÓN DE INTERESADOS

Solo los interesados que hayan cumplido con los requisitos mínimos jurídicos y financieros, serán habilitados para participar en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y Adjudicación; para lo cual se remitirá una comunicación informándole el reglamento de la Audiencia.

El mismo día de la Audiencia de Subasta Pública Presencial y Adjudicación, CISA informará a los interesados habilitados la contraseña con la cual se identificarán durante la misma, la cual tendrá carácter de reservada y solo se revelará el nombre de los oferentes habilitados al momento de la adjudicación del bien.

## 10. CAUSALES DE RECHAZO

CISA rechazará la documentación habilitante cuando se presenten los siguientes eventos:

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 – ID SAE 2972**

- a) Presentación de documentos por fuera del término establecido en el cronograma.
- b) Documentación que no cumpla con los requisitos jurídicos y/o financieros.
- c) Documentación que no venga acompañada de la consignación del depósito de dinero en garantía, en los términos y plazo establecido en el cronograma de actividades.
- d) Documentación que no se presente en sobre cerrado.
- e) Cuando el Anexo Único para presentación de documentos, haya sido diligenciado a lápiz o en tintas borrables.
- f) Cuando el Anexo Único para presentación de documentos presente tachaduras o enmendaduras.
- g) Cuando el Anexo Único no esté suscrito por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, del patrimonio autónomo, fondo de capital, fondo de Inversión, del consorcio o unión temporal, o que éstos no estén debidamente facultados, o por cada uno de los integrantes de la asociación de personas jurídicas y/o naturales.
- h) Cuando los oferentes se encuentren dentro de las inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones para contratar, establecidas en la Constitución Política, la Ley, el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de **EL VENDEDOR**.
- i) Cuando el oferente no subsane correctamente o completamente dentro del término fijado, la documentación solicitada por **CISA**, si así se indica.
- j) 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 misma, si esta no fue subsanada durante el término otorgado por CISA, si la misma fuera subsanable.
- k) Cuando el oferente sea deudor moroso de **CISA** o de **EL VENDEDOR** bien sea directamente o a través de la sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio, accionista o integrante.
- l) Cuando el oferente se encuentre reportado como responsable fiscal en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- m) Documentación que no cumplan con lo señalado en el Manual de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de **CISA** y/o el Código de, Ética, Conducta y Buen Gobierno de **EL VENDEDOR**.
- n) Cuando el interesado se encuentre reportado en el Certificado de Antecedentes Disciplinarios, expedido por la Procuraduría General de la Nación.
- o) Cuando el interesado directamente o a través de la sociedad, consorcio o Unión Temporal de la cual sea socio o accionista o integrante, haya incumplido a **CISA** o a **EL VENDEDOR**, con la suscripción de algún contrato, o con cualquier otra obligación derivada de los mismos.
- p) En los demás casos señalados como causal de rechazo en los presentes términos de referencia.

## **11. CONDICIONES COMERCIALES DE LA VENTA**

**11.1. Condición Comercial:** La venta se realiza por el cien por ciento (100%) del derecho de propiedad del inmueble objeto de esta subasta. No se aceptarán ofertas parciales o alternativas.

**11.2 Precio Mínimo de Venta:** Trece mil ochocientos sesenta y dos millones novecientos ochenta y cinco mil pesos M/Cte. (\$13.862.985.000,00).

**11.3 Consignación del depósito de dinero en garantía:** Los interesados en participar en el proceso de Subasta Pública Presencial, deberán depositar la suma de quinientos millones de pesos M/Cte., (\$500.000.000) en la cuenta corriente número 021995667 del Banco Davivienda a nombre de Central de Inversiones S.A., mediante cheque de gerencia, efectivo o transferencia electrónica.



**11.4 Forma de pago:** El adjudicatario pagará el valor total del inmueble, así:

- a. Un primer abono que corresponderá como mínimo al veinte por ciento (20%) del precio de adjudicación, entre los cuales se imputarán los quinientos millones de pesos (\$500.000.000) consignados como requisito habilitante.
- b. El saldo del 20% señalado deberá ser pagado con anterioridad a la fecha y hora de suscripción de la promesa de compraventa, en BANCOLOMBIA CONVENIO No. 36211, según cupón de pago expedido por **EL VENDEDOR**. Si se cancela en cheque de gerencia se debe girar a favor de SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS NIT 900.265.408-3
- c. El 80% restante por pagar, es decir, la diferencia entre el primer abono realizado (20% valor adjudicado) y el valor total de la oferta adjudicada, deberá ser cancelado en un plazo igual o inferior a 90 días calendario contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de la suscripción de la promesa de compraventa. No habrá lugar a cobro de intereses y se entenderá como pago de contado, en la misma cuenta de SAE ya referida en el literal b.
- d. Los oferentes que requieran financiación a través de crédito o de leasing, deberán tener en cuenta que el desembolso deberá realizarse a favor de SAE, dentro de los plazos y cuentas bancarias antes señaladas.

A los oferentes que no salieran favorecidos, o a los que se les hayan rechazado las ofertas **CISA** les reembolsará el valor total de los recursos que figuren a su nombre, previo descuento del gravamen financiero que deberá ser asumido por el oferente no favorecido, sin lugar al reconocimiento de rendimientos financieros, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma de la promesa de compraventa por parte del adjudicatario.

En el evento que el adjudicatario no firme la promesa en la fecha estipulada por **CISA**, se tendrá este valor a título de sanción penal y en el caso de ya contar con el contrato de promesa suscrito se tendrán como arras de retracto el valor correspondiente al 20% de la adjudicación, más los rendimientos que se generen y procederá a suscribir la promesa con el segundo en orden de elegibilidad y así sucesivamente, de conformidad con el resultado de la audiencia de subasta pública presencial y de adjudicación, hasta la firma efectiva de la promesa de compraventa. Si así lo considera **EL VENDEDOR** y/o **CISA**.

**12. PROCEDIMIENTO PARA LA AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN.**

La Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación se llevará a cabo en el la fecha y hora señalada en el cronograma de actividades. En este mismo acto, se adelantará el siguiente procedimiento:

- a. Se permitirá el ingreso al lugar donde se llevará a cabo la audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación, a los interesados habilitados o su apoderado en orden de llegada a partir de las 9:00 a.m. hasta las 10:00 a.m., tiempo durante el cual el funcionario delegado registrará por orden de llegada a cada oferente habilitado y hará entrega de la contraseña que lo identificará durante la Audiencia. Para el efecto, los interesados habilitados que lleguen antes de las 9:00 a.m., deberán realizar la fila en estricto orden de llegada.
- b. Previo al depósito de la oferta económica en la urna prevista para el efecto, **CISA** verificará que el sobre se encuentre debidamente cerrado y que se identifique con la contraseña.
- c. A las 10:15 a.m., se dará inicio a la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación, en la cual se levantará un acta indicando como mínimo, los asistentes, el número de ofertas presentadas habilitadas y rechazadas.
- d. Se procederá a la apertura de la urna por los funcionarios designados y a la apertura de cada uno de los sobres con la oferta económica ordenándolos de manera ascendente.
- e. Se procederá a dar lectura únicamente al mayor valor inicial ofertado, con lo cual iniciarán los lances. El precio de arranque de la subasta será el precio mínimo de venta señalado.

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 – ID SAE 2972**

- f. Reunidos los interesados en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación, se procederá a iniciar los lances partiendo de la mejor oferta recibida, (siempre y cuando supere el precio mínimo de venta) hasta lograr la mejor oferta.
- g. **CISA** entregará sobres y el Formato de Oferta Comercial, en el cual el oferente deberá efectuar el respectivo lance consignando únicamente el nuevo precio del lance teniendo en cuenta el margen mínimo de mejora el cual corresponde al cero punto tres por ciento (0.3%) sobre el mayor valor del lance inmediatamente anterior, o la expresión clara e inequívoca de que no se hará ningún lance de mejora de precios.
- h. Los oferentes habilitados harán su lance utilizando únicamente los sobres y los formularios suministrados, para ello contarán con un término de quince (15) minutos para hacer un lance que mejore el mayor valor del lance inmediatamente anterior.
- i. Finalizado el término anterior, **CISA** recogerá los sobres, registrará los lances válidos, los ordenará ascendentemente y comunicará a los asistentes únicamente el mayor valor ofertado en la respectiva ronda.
- j. Los oferentes que no presentaron un lance válido no podrán seguir presentándolos durante la subasta.
- k. **CISA** hará entrega de sobres y el Formato de Oferta Comercial a los oferentes habilitados para dar inicio a la segunda ronda en la que se deberá tener en cuenta el margen mínimo de mejora de la oferta antes señalado o la expresión clara e inequívoca de que no se hará ningún lance de mejora de precios.
- l. **CISA** repetirá el procedimiento descrito, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no se reciba ningún lance que mejore el mayor valor ofertado en la ronda anterior. La subasta termina cuando los oferentes no hagan lances adicionales durante un período fijado para ello o ninguno de los lances sea válido.
- m. Se procederá a adjudicar el bien al oferente que haya presentado el mejor lance de la oferta económica que resulte la más alta en el proceso, se hará público el resultado de la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación incluyendo la identidad del adjudicatario.
- n. Una vez concluida la última ronda se ordenarán las ofertas de manera ascendente, para conformar la lista de elegibilidad y en caso que el primer adjudicatario no suscriba la promesa de compraventa conforme estos términos, se podrá a escoger al oferente que haya quedado en el segundo orden de elegibilidad y así sucesivamente.

### **12.1 DISPOSICIONES GENERALES**

- a. En el evento de contar con un (1) solo interesado habilitado para participar o contar con un solo oferente habilitado para participar en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de adjudicación, se evaluará su oferta económica siempre y cuando ésta sea igual o superior al Precio base de la subasta, y se le informará por escrito, la adjudicación, de ser el caso, sin necesidad de Audiencia.
- b. Las ofertas que lleguen después de la hora prevista (10:00 a.m.), no serán recibidas. Para verificar la hora señalada, se tendrá en cuenta la que señale la página de internet <http://horalegal.sic.gov.co/>, que suministra la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia, la que conforme el numeral 5° del artículo 20 del Decreto 2153 de 1992, es la entidad competente para asignar la hora legal que rige en la República de Colombia.
- c. En ningún caso, **EL VENDEDOR** y **CISA** responderán por la mora en la entrega de alguna oferta por dificultades del ingreso a las instalaciones, por lo que resulta de exclusiva responsabilidad de los oferentes el precaver la debida antelación para asistir oportunamente a la audiencia de subasta pública presencial y de adjudicación.
- d. Reunidos los interesados en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación, se procederá a iniciar con los lances partiendo de la mejor oferta recibida (siempre y cuando el valor sea igual o superior al precio mínimo de venta), hasta lograr la mejor oferta.
- e. Se entenderá que el oferente habilitado presentó un lance válido cuando fue entregado dentro del término otorgado para hacer la postura y además su valor iguale o supere el margen mínimo

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 – ID SAE 2972**

- de mejora (0.3%) del mayor valor ofertado en el arranque o en la ronda inmediatamente anterior.
- f. En el evento en que un oferente sea llamado a entregar su nuevo lance y no lo haga, no podrá hacerlo posteriormente y se entenderá que se mantiene en las condiciones comerciales señaladas en el lance anterior.
  - g. Cada lance deberá diligenciarse de manera legible, especificando el valor en letras y en números y deberá estar suscrita por el representante legal o apoderado facultado para presentar el lance. En el evento de presentarse una diferencia entre el valor expresado en números y el expresado en letras, se tendrá como valor del lance el consignado en letras. En el caso que la suma expresada en letras tenga errores gramaticales, no se tendrá como válido el lance.
  - h. Los Formatos de Oferta Económica de lances no podrán contener tachaduras o enmendaduras, so pena de rechazo. En caso de presentarse tal situación, el oferente habilitado deberá efectuar la respectiva salvedad y suscribir tal anotación o corrección con su firma.
  - i. Los oferentes que no presentaron un lance válido no podrán en lo sucesivo seguir presentando lances, y se tomará como válido el último lance.
  - j. No se aceptarán ofertas complementarias o modificatorias presentadas con posterioridad a la establecida para la presentación de las ofertas, ni ninguna que signifique condicionamientos para **EL VENDEDOR**.

## **12.2 EMPATE**

Tras el último lance y en el evento que se presente un empate entre las ofertas más altas, se seleccionará al oferente que presentó la mayor propuesta inicial. (Se considerará como empate si el mayor valor propuesto coincide exactamente).

En caso de persistir el empate se seleccionará la oferta económica que primero haya sido radicada en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación.

## **13. ADJUDICACIÓN**

Terminada la subasta o finiquitado el procedimiento de desempate, **EL VENDEDOR O SU APODERADO**, previa verificación de **CISA** seleccionará aquella oferta habilitada cuyo valor sea el más alto, de conformidad al criterio establecido en los presentes términos.

Dentro de la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación, **EL VENDEDOR O SU APODERADO** comunicará el nombre del oferente favorecido, expresando el plazo con el que cuenta para que termine de completar el primer abono (20%) del valor de la compraventa del inmueble, de acuerdo con el valor de la adjudicación, teniendo en cuenta la fecha establecida por el oferente en su oferta económica y la fecha de suscripción de la promesa de compraventa. Vencido este término, si no se firma el contrato de promesa de compraventa, se entenderá desistida la oferta con las consecuencias establecidas en la presente invitación.

En el evento que el adjudicatario no cumpla su oferta económica, **EL VENDEDOR O SU APODERADO** podrá adjudicar, al oferente que haya quedado en segundo lugar siempre y cuando éste cumpla con los parámetros descritos en los presentes términos y así sucesivamente.

## **14. DECLARATORIA DE DESIERTA**

La declaratoria de desierta del presente proceso de selección procederá por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva y se declarará en acta en el que se señalarán en forma expresa y detalladas razones de esta decisión. Serán causales para declarar desierto el proceso las siguientes:

- a. Cuando ninguno de los interesados sea habilitado o no se presente ningún interesado.

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 – ID SAE 2972**

- b. Cuando se descubran acuerdos o maniobras fraudulentas y/o colusión por parte de los interesados durante el proceso, que impidan o no garanticen el principio de selección objetiva
- c. Las demás que en estos términos puedan preverse.

## **15. CUARTO DE DATOS**

Es un sitio que se ha puesto a disposición de los Interesados en participar en el proceso, toda la información que **CISA** posee sobre el inmueble objeto de venta.

Este sitio estará: (i) contenido en la página web de CISA, y a él podrá ingresarse a través de una clave o contraseña, o (ii) también en las oficinas de CISA ubicadas en la Calle 13 No. 73-116 Local 103, de la ciudad de Cali (Valle), Gerencia Sucursal Cali para lo cual también deben solicitar cita previa a los teléfonos (2) 5241898 extensión 4815; y estará disponible dentro de las fechas establecidas en el cronograma que hacen parte de las condiciones.

El establecimiento de un Cuarto de Datos tiene por objeto facilitar las investigaciones e indagaciones de los Interesados y, para tales efectos, contendrá la mayor información posible. No obstante lo anterior, en ningún caso se considerará como una promesa o declaración sobre hechos o actos pasados o futuros.

Dicha información ha sido preparada únicamente para ayudar a los interesados a realizar su propia evaluación del inmueble, para participar en la subasta y no pretende ser exhaustiva, ni incluir toda la información que una persona y/o interesado pueda requerir o desear, razón por la cual los Interesados deberán realizar sus propios análisis e indagaciones independientes para efectos de tomar una decisión relativa a la compra del inmueble.

Las inquietudes generadas en virtud de la consulta de la documentación del Cuarto de Datos deberán ser realizadas al correo electrónico [subastasa96@cisa.gov.co](mailto:subastasa96@cisa.gov.co) creado para tal fin y las respuestas se darán en los tiempos estipulados en el Cronograma de Actividades.

Con la sola presentación de los documentos habilitantes, se entiende que los interesados conocen y aceptan el contenido de la información que hace parte del Cuarto de Datos, aun cuando por decisión propia no ingresen a éste y, no podrán alegar el desconocimiento de la información en él contenida.

El funcionamiento del Cuarto de Datos estará reglamentado en el documento denominado Reglamento del Cuarto de Datos, que se adjunta a este documento en el Anexo Único.

El cuarto de datos estará conformado, entre otros, por la siguiente documentación:

- a. Estudio de títulos de fecha 21 de abril de 2016.
- b. Escritura pública No. 479 de febrero 23 de 1993, de la Notaría Primera de Cali.
- c. Escritura pública No. 6100 de septiembre 24 de 1993, de la Notaría Tercera de Cali.
- d. Escritura pública de englobe No. 7476 de noviembre 12 de 1993, de la Notaría Tercera de Cali.
- e. Sentencia de Extinción de Dominio proferida el 5 de marzo de 2010 por el Juzgado 2 Penal del Circuito especializado de Descongestión de extinción de dominio Bogotá
- f. Contrato de arrendamiento celebrado con el señor Ever Guzmán Santos y sus respectivas cesiones.
- g. Contrato de arrendamiento celebrado con El Cóndor Car Ltda.
- h. Sentencia de primera instancia -proceso de restitución contra El Cóndor Car Ltda.
- i. Sentencia de segunda instancia -proceso de restitución contra El Cóndor Car Ltda.
- j. Avalúo Comercial de fecha 11 de julio de 2016, elaborado por Ingenieros Planificadores Inmobiliarios Ltda.
- k. Certificación Catastral matrícula 370-445089, del 8 de abril de 2016.
- l. Certificado de Tradición y Libertad matrícula inmobiliaria No. 370-445089 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN,  
INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 96 - ID SAE 2972**

- m. Concepto uso del suelo y normatividad urbanística expedido por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática del municipio de Yumbo, Valle.

**16. COMISIÓN DE INTERMEDIACIÓN -CISA**

**CISA** reconocerá una comisión de intermediación única del **0.2%** sobre el valor de la adjudicación pagadera contra la presentación del folio de matrícula inmobiliaria en donde conste el registro de la Escritura Pública de Venta del inmueble y acta de entrega física del inmueble debidamente suscrita por las partes.

Dicha comisión se reconocerá a personas naturales y jurídicas, que se encuentren previamente adscritas a la red de inmobiliarios de **CISA**, a la fecha de publicación de estos términos de invitación a ofertar y que realicen la intermediación debidamente soportada dentro del proceso, **con el reconocimiento por parte del oferente en el formato de oferta económica** y siempre que la venta sea efectiva, es decir se llegue a la escrituración, registro y entrega del inmueble.

Esta comisión estará a cargo exclusivamente de **CISA**.