

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

CENTRAL DE INVERSIONES S.A., sociedad comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, domiciliada en Bogotá, sujeta en la celebración de todos sus actos y contratos al régimen de derecho privado, constituida por medio de la escritura pública número 1.084 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 un inmueble, propiedad del **DEPARTAMENTO DE SANTANDER**, en adelante **EL VENDEDOR**.

Teniendo en cuenta que **CISA** se rige por el derecho privado, la presente invitación se adelantará conforme a las políticas de comercialización de **CISA** previamente aprobadas por **EL VENDEDOR**, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES

EL VENDEDOR suscribió con **CISA** el 29 de agosto de 2014, el contrato interadministrativo de comercialización de Inmuebles propiedad del Departamento de Santander, No. CM-036-2014 (2353-2014 para El Departamento) y el Acta de Incorporación No. 1 suscrita el 28 de octubre de 2014.

II. GENERALIDADES

1. OBJETO DE LA INVITACIÓN

EL VENDEDOR ha decidido enajenar a título oneroso el cien (100%) del derecho de propiedad que ostenta sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 319-187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, junto con los bienes muebles en él ubicados, los cuales se describen a continuación:

1.1 Ubicación e identificación del inmueble

El inmueble (junto con sus bienes muebles) se encuentra ubicado en zona urbana del municipio de San Gil sobre la carretera que conduce al sector de San Pedro de Jaral y cerca al Parque Nacional del Gallineral. El predio no cuenta con nomenclatura definida; le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 319-187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil y la cédula catastral 6867901000000021000200019000000000. Este inmueble, antiguamente conocido como Hotel Bella Isla, actualmente no se encuentra en funcionamiento.

1.2 Linderos:

Según lo expresado en escritura No. 876 de fecha 21 de noviembre de 1995, otorgada en la Notaría Primera de San Gil, son los siguientes:

“NORTE: Linda con el lote La Cabaña de propiedad de la Compañía de Cementos Hércules S.A, con el lote el Gallinero, parte del lote Puente Isla, de propiedad de Inversiones Bella Isla S.A, y el Lote del Gallineral, partiendo del Mojón número 7, del alinderamiento del lote de la cabaña, situado al pie de cerca de piedra paralela a la carretera Jaral- San Pedro, lindero general del Lote Bella Isla, se sigue hacia el Occidente en línea recta por un muro de ladrillo en longitud de 75,90 metros lineales hasta llegar al mojón número 3, lindero de la misma Cabaña, se sigue hacia el norte en longitud de 5,20 metros lineales hasta llegar al mojón número 4, del mismo alinderamiento del Lote de la Cabaña, de este mojón se sigue hacia el Occidente por borde del cincho pasando por el mojón número 10, hasta llegar al mojón número 9, del alinderamiento

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

*del Lote El Gallinero de este mojón se baja en línea recta hacia el Norte, hasta llegar al mojón número 8, del mismo alinderamiento del Lote El Gallinero, de aquí se sigue bajando hacia el Norte, hasta llegar a la línea 3-4, de la poligonal lindero del Puente Isla, se sigue hacia el Occidente por esta línea 3-4, pasando por los puntos 3-2, 1 y 20, hasta llegar al punto 20 A según plano, de la poligonal lindero del lote Puente Isla, situado al pie del cincho que sube al Hotel Bella Isla, de este punto se sigue hacia el norte en línea recta y longitud de 34.50 metros lineales hasta llegar a la margen izquierda (bajando) del ramal izquierdo, de los 3 en que se subdivide, la quebrada Curiti, más abajo del puente, de aquí se baja por esta margen izquierda hasta llegar el río Fonce, muro de ladrillo, cincho, cerca de postes de cemento con alambre y quebrada Curiti al medio. **SUR:** linda con el Lote el Tenis, segregado del Lote Hotel Bella Isla S.A, de mayor extensión y determinado por los mojones 1-2-3- y 4 en longitud de 411.57 metros lineales, en tres tramos rectos, cerca de postes de cemento con alambre al medio. **ORIENTE:** linda con predios de Inversiones Bella Isla S.A, con de José Solano Solanilla y Amílcar Rivero, partiendo del mojón número 1, alinderado con el lote El Tenis, situado al pie de cerca de Piedra y alambre paralela a la carretera Jaral- San Pedro y a 5 metros al sur de la cancha de Tenis se sigue hacia el Norte, por esta cerca anterior hasta llegar al mojón número 9 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A., se continúa por esta misma cerca hacia al norte hasta llegar al mojón número 7 del alinderamiento del lote de la Cabaña, situado al pie de esta cerca descrita anteriormente, y de donde parte el lindero Sur del Lote de la Cabaña, cerca de piedra con alambre y carretera Jaral- San Pedro al medio. **OCCIDENTE:** linda con el río Fonce, partiendo del mojón número 4 de la línea lindero entre el Lote El Tenis y Lote Hotel Bella Isla, situado al pie de cerca de postes de cemento con alambre, se sigue hacia el Norte por esta cerca anterior hasta llegar al mojón número 4 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A, según plano situado al pie de ángulo formado por esta cerca anterior con otra cerca que sale en dirección Nororiental; la cerca de piedra con alambre anterior al medio. Debe tenerse en cuenta que el lindero por este lado no es la cerca de postes con alambre sino la margen derecha (bajando) del río Fonce hasta llegar al sitio en donde la quebrada Curiti llega al río Fonce, con una cavidad superficial de setenta y cuatro mil ciento ochenta metros con dos mil milímetros (74.180.02)".*

NOTA: Parte del lindero occidental del inmueble corresponde al Río Fonce, sobre el cual recaen las normas referentes a ronda hidráulica consignadas en el Decreto Ley 2811 de 1974 - Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.

1.3 Área Terreno: 7 H 4.180 M2.

Fuente áreas de terreno: Certificado de Libertad y escritura mencionada.

1.4 Uso del Suelo: Según comunicación de la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, fecha 30 de octubre de 2014 el inmueble se encuentra ubicado en un "área de actividad comercial (AC2); es la que designa un uso para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas". Cuenta con los siguientes usos principales: Comercio Local, comercio zonal grupo 1 y 2, Comercio oficinas grupo 1 y 2, comercio hospedaje y como complementarios, equipamiento local y municipal, industria de bajo impacto ambiental y alto y bajo impacto físico, residencial tradicional y de interés social. Los demás usos no señalados en la norma se consideran prohibidos.

De acuerdo a certificación de la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, de fecha 30 de octubre de 2014 el predio no está relacionado dentro de las "áreas culturales, históricas y de protección del

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

paisaje (PPD): Se refiere a sitios puntuales que por su valor arquitectónico, cultural histórico deben ser conservados (...)”.

1.5 Características del sector:

El predio se encuentra dentro de un sector especial de entorno comercial turístico predominante, cuenta con desarrollo urbanístico en construcciones de casas en condominios de alto estrato, el sector tiene un estado de conservación bueno con algunas renovaciones urbanas, el predio se encuentra sobre el eje vial principal cercano a la vía nacional a Bogotá, y en medio del centro de la actividad comercial y residencial del sector representativo del municipio de San Gil.

El Sector donde se ubica el inmueble, cuenta con una buena infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado además de los servicios complementarios existentes en la actualidad y dentro de un entorno general comercial pleno.

1.6 Características del Inmueble:

El inmueble está compuesto por dos torres de habitaciones de una y cuatro plantas, respectivamente, edificio de administración, zona de piscinas, jardines ornamentales, cancha de tenis y áreas de parqueo, los cuales presentan aceptable estado de conservación.

El inmueble tiene una vetustez aproximada de 49 años y ha sido objeto de reformas periódicas.

Fuente: Avalúo comercial elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Santander de febrero 23 de 2015.

1.7 Características de los bienes muebles

Junto con el inmueble se venden como un todo, bienes muebles correspondientes a mobiliario del antiguo hotel, tales como: Lavadoras, televisores, camas, neveras, mesas de noche, sillas, entre otros; cuya relación hará parte del cuarto de datos; el Departamento de Santander no realizará la entrega pormenorizada de cada uno de los elementos señalados; así las cosas, se entenderán recibidos por parte del comprador con la entrega del inmueble.

EL VENDEDOR no garantiza el funcionamiento y/o el estado de los bienes muebles.

2. AVALÚO DE LOS BIENES OBJETO DE SUBASTA:

EL VALOR DE AVALÚO DEL INMUEBLE ES DE DOCE MIL SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$12.006.994.000) MCTE, según informe del avalúo corporativo dado por la Lonja Inmobiliaria de Santander de febrero 23 de 2015.

EL VALOR DE LOS BIENES MUEBLES ES DE DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$282.296.681) MCTE IVA incluido, según certificación expedida por el Departamento de fecha 18 de Noviembre del 2014.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1 Título de adquisición: EL VENDEDOR adquirió el inmueble por compraventa realizada a INVERSIONES BELLA ISLA S.A. mediante escritura pública número 876 del 21 de noviembre de 1995 expedida por la Notaria Primera de San Gil.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

3.2 Condiciones jurídicas: La tradición del inmueble se encuentra contenida en el estudio de títulos que hace parte del Cuarto de Datos.

3.3 Limitaciones del Dominio: El inmueble no presenta gravámenes o limitaciones que impidan su comercialización.

4. QUIENES PUEDEN PRESENTAR OFERTAS.

Pueden presentar ofertas para el presente proceso 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 y fondos de inversión que: (i) no se encuentren incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses previstas en la Constitución Política de Colombia y 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.

Los requisitos incluidos a continuación son habilitantes, por lo tanto son de obligatorio cumplimiento. El resultado de la verificación de su cumplimiento, será la declaración de HABILITADO O NO HABILITADO PARA PARTICIPAR, a través de términos como CUMPLE/NO CUMPLE.

Los invitados acreditarán que cuentan con la capacidad jurídica y financiera suficiente, en los términos de la presente invitación, para presentar oferta por el inmueble y muebles objeto de venta, para lo cual aportarán en sobre cerrado, dentro del plazo señalado en el Cronograma de Actividades:

- (i) Documentos jurídicos exigidos que más adelante se enuncian.
- (ii) Documentos financieros que más adelante se detallan.
- (iii) Declaración de Habilitación y Origen de Fondos (Anexo No. 2)
- (iv) La consignación de la garantía de seriedad de la oferta conforme a lo indicado en los términos de invitación a ofertar.
- (v) La oferta económica, anexo 4.

Nota: Serán subsanables los documentos mencionados en los literales (i), (ii) y (iii).

Estos documentos deberán aportarse: a) en original o fotocopia de acuerdo a lo indicado para cada uno de los documentos, 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.

Las propuestas de los oferentes que de conformidad con los anteriores criterios, resulten habilitados, serán citadas para la celebración de la audiencia de adjudicación – puja.

Previo análisis de las ofertas que se ciñan a los requisitos establecidos, CISA seleccionará el ofrecimiento más favorable para la Entidad y a los fines que ella busca, aplicando los mismos criterios para todas ellas, lo que permite asegurar una selección objetiva.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

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. 2)	Cumple / No Cumple
La consignación 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 Precio

5. ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE VENTA.

Dado el carácter de Invitación a Ofertar del presente documento, CISA y/o EL VENDEDOR no está obligada a realizar la adjudicación del inmueble y de los muebles, 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 y a los fines que EL VENDEDOR 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.

La invitación Pública se realiza con base en las políticas de CISA, en virtud de la cual se fijan lineamientos especiales para la comercialización y venta de los inmuebles propiedad de EL VENDEDOR.

El presente documento y sus anexos han sido expedidos por CISA con aquiescencia de EL VENDEDOR, contiene 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.

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 y los bienes muebles. Y la información que se señala sobre los mismos, es suministrada por EL VENDEDOR.

El avalúo, el estudio de títulos y demás documentos que versan sobre los inmuebles, fueron suministrados a CISA por EL VENDEDOR y son de su exclusiva responsabilidad.

EL VENDEDOR enajena el inmueble y los muebles objeto de la presente invitación, con las condiciones técnicas, administrativas y jurídicas que conoce.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

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 y/o EL VENDEDOR 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 venta, 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 y/o EL VENDEDOR 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 CISA dentro de los términos establecidos en el mismo. Cualquier inquietud por fuera del término no será tenida en cuenta.

De no presentarse ningún oferente, el inmueble junto con los muebles seguirá disponible para la venta.

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 el inmueble y los muebles que de él forman parte.

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.

5.1 Causales de rechazo de las ofertas.

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

1. Ofertas recibidas por fuera del término establecido.
2. Ofertas no habilitadas jurídica y/o financieramente.
3. 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.
4. Ofertas radicadas en dependencias diferentes a las Indicadas en los presentes términos de Invitación a Ofertar.
5. Ofertas que no fueron recibidas en sobre cerrado.
6. Ofertas cuya oferta económica no esté conforme al formato de oferta económica (Anexo No.4 y 4A) o no presenten dicho formato.
7. Ofertas Cuyo Formato de Oferta Económica (Anexo 4 y Anexo 4A) sea diligenciado a lápiz.
8. Ofertas cuyos Formato de Oferta Económica (Anexo 4 y Anexo 4A) no hayan sido diligenciadas en su totalidad,
9. Ofertas cuyos Formato de Oferta económica (Anexo 4 y 4A) presente tachaduras o enmendaduras.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

10. Ofertas económicas que estén por debajo del precio mínimo de venta establecido en estos términos.
11. Ofertas cuyos documentos de contenido vinculante, declaración de habilitación y origen de fondos, Formato de Oferta Económica (Anexo 4 y 4A) no esté suscrito por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, el representante legal del patrimonio autónomo, fondo de capital, fondo de inversión o el representante del consorcio o unión temporal o que éste no estén debidamente facultados o por cada uno de los integrantes de la asociación de personas jurídicas y/o naturales.
12. Ofertas cuyo oferente se encuentre dentro de las inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones para contratar, establecidas en la Constitución Política y la Ley que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad, inhabilidad o prohibición o se encuentre inmerso en conflicto de interés.
13. Cuando el oferente no subsane, o no subsane correctamente o completamente dentro del término fijado, la documentación solicitada por CISA.
14. 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.
15. 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.
16. Ofertas que no cumplan con lo señalado en el Manual de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de Central de Inversiones S.A.
17. Ofertas que estén diligenciadas en idiomas distintos al castellano.
18. En los demás casos señalados como causal de rechazo en los presentes términos de referencia.

5.2 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. No se considerarán las consultas, preguntas y ofertas que se formulen en idioma distinto.

6. CONDICIONES COMERCIALES DE LA VENTA

6.1 Condición Comercial: La venta se realiza por el cien por ciento (100%) del derecho de propiedad que posee EL VENDEDOR sobre el inmueble y muebles objeto de esta subasta. **No se aceptarán ofertas parciales o alternativas.**

6.2 Precio Mínimo de Venta: \$ 12,250,353,207 la cual se distribuye de la siguiente forma:

Valor total mínimo del bien inmueble: \$ 12,006,994,000

Valor total mínimo del bien mueble: \$ 243,359,207 (sin IVA)

Nota: La venta de los bienes muebles, genera IVA el cual estará a cargo del comprador y se liquidará con base al valor de adjudicación.

6.3 Forma de pago: El oferente deberá indicar de manera expresa y clara la forma en que realizará el pago del precio, la cual deberá sujetarse a los siguientes lineamientos:

1. El primer abono corresponderá como mínimo al diez por ciento (10%) del precio mínimo de adjudicación, en la fecha que determine el oferente (según el formato de oferta económica Anexo 4) la cual, en todo caso no será superior a la fecha y hora de suscripción de la promesa de compraventa. Dicho abono, se consignará (según formato que se adjunta como Anexo No. 3), en Banco HELM BANK cuenta de

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

ahorros N. 401-03553-3 denominada Departamento de Santander TGD Remates, a nombre del DEPARTAMENTO DE SANTANDER con NIT 890.201.235-6 mediante cheque de gerencia y/o en efectivo,

2. Previa verificación por parte de EL VENDEDOR del ingreso de los recursos correspondiente al pago del primer abono a la cuenta del Departamento de Santander se suscribirá el contrato de promesa de compraventa en la fecha y hora prevista para el efecto.
3. El saldo, es decir, la diferencia entre el primer abono realizado y el valor total de la oferta adjudicada, deberá ser cancelado mediante cheque de gerencia y/o en efectivo, en un plazo igual o inferior a 60 días calendario contados a partir de la fecha de adjudicación, sin cobro de intereses.

Los oferentes que requieran financiación a través de crédito o de leasing, deberán tener en cuenta que el desembolso deberá realizarse a favor del Departamento de Santander, dentro del plazo antes señalado.

6.4 Garantía de seriedad de la oferta: Para garantizar la seriedad de la oferta, dentro del plazo establecido para la presentación de la misma, los interesados deberán pagar la suma de \$62.000.000 en el Banco HELM BANK cuenta de ahorros 401-03553-3 denominada Departamento de Santander TGD REMATES, a nombre del DEPARTAMENTO DE SANTANDER, Nit 890.201.235-6 mediante **Cheque de Gerencia y/o en efectivo** y de acuerdo al formato que se adjunta a los presentes términos como anexo No. 3

6.5 Comisión de venta: CISA reconocerá una comisión de intermediación única del 0.3% 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 referencia 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, así como los bienes muebles.

7. DOCUMENTOS A PRESENTAR Y CONDICIONES DE PRESENTACIÓN.

7.1 Documentación Legal.

Existencia y Representación Legal y Autorizaciones Corporativas: Cuando un Oferente requiera acreditar su existencia y representación legal, deberá hacerlo de acuerdo con las siguientes condiciones, según el caso:

7.1.1 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 sociedad 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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

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 sociedad 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 de la sociedad no podrá ser inferior a seis (6) meses contados 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. En todo caso, será necesario en este último evento, que se acredite, que el representante legal tiene facultades suficientes para: (A) obligar a la sociedad 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.

7.1.2 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 a seis (6) meses 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

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

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.

7.1.3 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 seis (6) meses 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 la promesa de compraventa, 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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

Nota: en el caso de Uniones Temporales y Consocios o asociación de personas jurídicas y/o naturales, la promesa de compraventa, así como la escrituración y registro, se harán a nombre de las personas que conformen la Unión Temporal o Consorcio o asociación de personas (naturales y/o jurídicas), en la proporción de su participación.

7.1.4 Personas naturales nacionales o extranjeras.

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

7.1.5 Patrimonios Autónomos.

El vocero o administrador del Patrimonio Autónomo deberá presentar:

- (i) Fotocopia del documento público o privado mediante el cual se instrumenta el contrato de fiducia mercantil, celebrado con una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, cuyo objeto comprenda las actividades propias de la presente invitación bajo las condiciones aquí señaladas.
- (ii) Documento original que acredite la existencia y representación legal de la sociedad fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (iii) Certificación original expedida por la sociedad fiduciaria en la que conste el valor de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
La duración del contrato de fiducia mercantil no será inferior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

7.1.6 Fondos de Capital - Fondos de Inversión.

El administrador del Fondo de Capital y Fondo de Inversión deberá presentar:

- (i) Fotocopia del documento mediante el cual se instrumenta el contrato de creación del fondo, cuyo objeto comprenda las actividades propias de la presente invitación.
- (ii) Documento original que acredite la existencia y representación legal de la sociedad fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
La duración del contrato de creación del fondo no podrá ser inferior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

7.1.7 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. 4; (c) La promesa de compraventa del inmueble y los respectivos otrosíes en caso de ser necesarios. La promesa de compraventa se acompaña a la presente invitación como Anexo No. 5; (d) (i) Actuar frente al Vendedor en relación con todos los asuntos que se pudieran presentar con la documentación legal, financiera y la oferta económica 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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

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 calendario 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.

7.1.8 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.

7.1.9 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. (No aplica para sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia, personas naturales extrañas, patrimonios autónomos y fondos de capital).

7.2 Garantía de Seriedad de la Oferta.

Para garantizar la seriedad de la oferta, el oferente debe realizar la consignación dentro del horario bancario, en **efectivo y/o cheque de gerencia** conforme lo indicado en los presentes términos.

En el evento que al oferente le sea adjudicado el inmueble junto con los bienes muebles objeto de esta invitación, el valor depositado como garantía de seriedad de la oferta, se tendrá como abono al primer pago del precio de compra, en los términos establecidos en las condiciones comerciales de la presente invitación.

El adjudicatario deberá a su vez, consignar a favor de EL VENDEDOR la diferencia entre el valor consignado como garantía de seriedad de la oferta y aquel que corresponda al precio para completar el primer abono, **mediante cheque de gerencia y/ o efectivo**, de acuerdo al valor de adjudicación y en la fecha estipulada por el oferente en el Formato de Oferta Económica (Anexo 4), dicha consignación no podrá ser superior a la fecha y hora de suscripción de la promesa de compraventa.

Si el adjudicatario no firma la promesa en la fecha estipulada en el cronograma, se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y a título sancionatorio retendrá el valor consignado en la cuenta bancaria EL VENDEDOR antes señalada, más los rendimientos generados desde la fecha de la consignación hasta la entrega de los recursos.

A los oferentes que no salieran favorecidos, El VENDEDOR les reembolsará el valor total de los recursos que figuren a su nombre junto con los rendimientos financieros que se hubiesen generado, previo descuento del gravamen financiero que deberá ser asumido por el oferente no favorecido, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma de la promesa de venta por parte del oferente favorecido.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

7.3 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:

7.3.1 Personas Jurídicas y naturales nacionales:

- Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2014 firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal.
- Autorización original firmada para consulta en Cifin.
- Carta de origen de fondos original.
- Para el caso de personas jurídicas constituidas como Sociedades por Acciones Simplificadas S.A.S o Sociedades Anónimas, deberán aportar, adicionalmente, carta en la que se especifique el nombre de cada uno de los socios que la conforman 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 carta en donde se indique los socios y su participación accionaria.

7.3.2. Personas Jurídicas y naturales extranjeras:

- Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal. fiscal.
- 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
- Autorización original firmada para consulta en Cifin.
- Carta de origen de fondos original.

7.3.3 Fondos de capital – Fondos de Inversión:

- Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal. fiscal.
- Certificación del Revisor Fiscal sobre los compromisos de capital pendientes por suscribir.
- Autorización original firmada para consulta en Cifin.
- Carta de origen de fondos original.

7.3.4 Persona Jurídica de reciente creación:

- Estados financieros inicial o preoperativo (Balance General y Estado de Resultados).
- Estados financieros a diciembre 31 de 2014: si la misma fue creada antes de diciembre de 2014 y declaración de renta de 2014 de los socios, accionistas y asociados con porcentaje de participación superior al 15%. En caso de no ser declarantes anexar el soporte de no declarante debidamente firmado por contador.
- En caso que haya sido constituida durante o después de diciembre de 2014, deben aportar los Estados financieros inicial o pre operativo (Balance General y Estado de Resultados) y

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

declaración de renta de 2014 de los socios, accionistas y asociados con porcentaje de participación superior al 15%.

- Autorización original firmada para consulta en Cifin.
- Carta de origen de fondos original.

7.3.5 Patrimonios Autónomos:

- Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal.
- En caso que haya sido constituido durante o después de diciembre de 2014, deben aportar los Estados financieros inicial o pre operativo (Balance General y Estado de Resultados).

7.3.6 Consorcios y uniones temporales y asociaciones:

- Se analizarán conjuntamente sus integrantes, por tanto cada uno de los integrantes deberá presentar los mismos documentos para personas jurídicas y naturales nacionales según sea el caso.
- Cada integrante deberá firmar autorización original para consulta en CIFIN y carta de origen de fondos original.

7.3.7 Entidades Públicas:

- Certificado de disponibilidad Presupuestal.

7.3.8 Sociedades extranjeras con sucursal en Colombia:

- Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2014, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal, tanto de su casa matriz como de la sucursal en Colombia.
- 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.
- Autorización original firmada para la consulta en CIFIN de la sucursal Colombia.
Carta de origen de fondos original tanto para la casa matriz como para la sucursal en Colombia.

Nota general al numeral 7.3 en aquellos eventos en que el oferente requiera financiación a través de Crédito o Leasing, deberá anexar al momento de presentación de su oferta, la carta de aprobación de crédito o de leasing, en la cual manifiesten que aceptan realizar los pagos en los plazos establecidos por el oferente en esta invitación a ofertar.

7.4 Ofertas Económicas - Formato de Oferta Económica (Anexo No. 4).

Los oferentes deberán presentar junto con la documentación legal y financiera, dentro del plazo estipulado en el Cronograma, su oferta económica, para lo cual utilizarán el Formulario de Oferta económica establecido en el Anexo No. 4 de estos términos, en el que se deberá indicar el precio de compra de los inmuebles y la (s) fecha (s) en la (s) que se realizará (n) el (los) pagos.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

Sólo se aceptarán aquellas ofertas debidamente suscritas por el representante legal, representante o apoderado del oferente debidamente facultado, o por la persona natural que oferta sobre los inmuebles.

7.5 Financiación a través de Crédito o Leasing.

En aquellos eventos en que el oferente requiera financiación a través de Crédito o Leasing, deberá tener en cuenta, además de lo señalado en los presentes términos, lo siguiente:

- La entidad bancaria o de leasing que presente el oferente, deberá ser vigilada por la Superintendencia Financiera.
- Los gastos por honorarios, estudio de títulos, avalúos y otros que exige la compañía de Leasing o de crédito, los debe asumir el oferente y no podrán estar incluidos en el valor de aprobación de financiación de dicha entidad.
- Al momento de presentación de la oferta, el oferente deberá presentar la carta de aprobación de la operación de leasing o crédito. La vigencia de aprobación de crédito o Leasing no podrá ser inferior a los plazos de pago establecidos en los presentes términos y en todo caso, deberá estar acorde con la oferta económica presentada.
- El 10% del precio mínimo de adjudicación, el cual es requisito para la firma de la promesa de compraventa, deberá ser cancelado por el oferente favorecido a EL VENDEDOR, dentro del plazo señalado en los términos de referencia y la carta de adjudicación.
- El desembolso leasing o crédito, deberá realizarse a favor de EL VENDEDOR, dentro del plazo máximo señalado en el acápite “forma de pago” de los Términos de la Invitación a Ofertar, esto es, máximo dentro de los 60 días contados a partir de la fecha de adjudicación. La escrituración para este tipo de eventos, se realizará con anterioridad al pago total del precio ofertado sobre el inmueble, con el fin de que el pago pueda realizarse dentro de los plazos establecidos en los términos de referencia. Dado lo anterior, el oferente deberá señalar, mediante documento escrito adjunto a su oferta económica, la fecha en la que se deberá firmar la escritura, con el fin de que el pago se efectúe dentro de los plazos establecidos en los términos y en todo caso, deberá estar acorde con la oferta económica presentada.
- Si la financiación no cubre el 100 % del saldo del precio del inmueble, el oferente seleccionado deberá pagar el valor faltante para completar el saldo, dentro de los plazos señalados en el párrafo anterior, lo cual deberá ser expresamente descrito en el Formato de Oferta Económica.
- La entidad de crédito o de Leasing, se sujetará a las políticas y procedimientos de CISA y en tal sentido solo serán tenidos en cuenta los anexos de minuta de promesa (anexo 5) y de escritura (anexo 6) de los términos de la Invitación a Ofertar. No obstante lo anterior, CISA se reserva la facultad de modificar las minutas de los anexos mencionados, en el momento que lo considere necesario.

7.6 APOSTILLA Y AUTENTICACIÓN DE DOCUMENTOS

7.6.1 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

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

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.

7.6.2 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.

8. CONDICIONES GENERALES DEL TRÁMITE DE SUBASTA

8.1 Depósito de los sobres en urnas y apertura de los mismos.

Los sobres cerrados presentados por los oferentes serán depositados en una urna cerrada dispuesta para tal fin en la Vicepresidencia de Inmuebles de CISA en la ciudad de Bogotá.

CISA abrirá la urna y los sobres cerrados en la fecha indicada en el cronograma de actividades, en presencia del Auditor Interno en Bogotá, el Gerente Jurídico de Asuntos Inmobiliarios, el Gerente de la sucursal Bogotá y el Vicepresidente de Inmuebles, o quienes estos designen y se levantará un acta en la cual se indicarán los nombres de los oferentes, el número de folios de sus ofertas y el valor de las ofertas económicas. La apertura de urnas será de carácter interno y no se aceptarán interesados externos diferentes a funcionarios o contratistas de CISA.

CISA realizará la evaluación de los oferentes y de las ofertas económicas, según el cronograma establecido.

8.2 Habilitación de Oferentes.

CISA revisará y evaluará en primer lugar la documentación referente a la capacidad jurídica de los oferentes y en caso de cumplir los requisitos, procederá a evaluar la capacidad financiera exigidos en los presentes términos. Una vez el oferente cumpla con todos los requisitos, quedará habilitado y CISA evaluará las ofertas económicas presentadas por el oferente contenida en el formato de oferta (Anexo 4).

En caso que la documentación correspondiente a los requisitos mínimos solicitados y presentada por los oferentes se encuentre incompleta o requiera aclaración, estos tendrán la posibilidad de subsanar, presentando la misma dentro del término establecido por CISA. Pasado dicho término sin que se haya subsanado correcta o completamente, la oferta será RECHAZADA.

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

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

de la República, 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.

8.3 Evaluación Económica de la Oferta.

CISA evaluará las ofertas económicas presentadas por los oferentes habilitados y cuyo valor de oferta sea igual o superior al precio mínimo de venta.

8.4 Audiencia Adjudicación - Puja.

Si existen dos o más oferentes que hayan sido habilitados jurídica y financieramente de acuerdo a lo previsto en la presente invitación y, cuyas ofertas económicas sean iguales o superiores al precio mínimo de venta, se realizará una audiencia de adjudicación en la cual los oferentes habilitados, podrán mejorar sus ofertas mediante el sistema de puja, para lo cual presentarán posturas adicionales por los inmuebles y bienes muebles objeto de venta.

La puja se desarrollará en audiencia bajo las siguientes reglas:

a) Antes de iniciar la puja, a los oferentes habilitados se les distribuirán sobres y el Formato de Oferta Económica -Puja (Anexo No. 4 A) para la presentación de sus posturas por escrito, especificando el monto y la forma de pago, de acuerdo con los términos establecidos para la presentación de la oferta inicial, la cual deberá estar suscrita por el representante legal, o apoderado facultado para presentar la oferta.

b) Un funcionario de la entidad recogerá los sobres cerrados de todos los participantes;

c) CISA abrirá los sobres con las nuevas ofertas de precio y forma de pago y verificará por un espacio de tiempo de 15 minutos prorrogables, que las posturas económicas sean válidas y procederá a ordenarlas ascendentemente. Con base en este orden, dará a conocer únicamente el mayor precio ofertado; solo serán válidas las posturas que igualen o superen el margen definido en la presente invitación.

d) CISA otorgará a los oferentes un término de quince (15) minutos para hacer una postura que mejore la mayor de las ofertas en precio.

e) Los oferentes que presentaron una postura no válida o no presentan nueva postura, no podrán en lo sucesivo seguir presentando postura y, se tomará como su oferta definitiva la última válida;

f) CISA repetirá el procedimiento descrito en los anteriores numerales, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no se reciba ninguna postura que mejore el mayor precio ofertado en la ronda anterior.

- **Márgenes mínimos de mejora de ofertas.**

Los márgenes mínimos de mejora de las ofertas serán aquellos equivalentes al dos por ciento (2%) del valor de la oferta más alta que resulte en cada una de las rondas. En la puja sólo serán válidas las posturas que, observando el margen mínimo, mejoren el precio de arranque, si se trata de la primera postura, o de la mayor postura de la ronda anterior en lo sucesivo.

8.5 Empate

Tras la última postura, en el evento en que una vez revisadas todas las ofertas económicas, hubiere

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

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.

Para lo anterior, 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 – Puja (anexo 4A) para el desempate, en el cual cada oferente formulará una oferta superior. En caso de persistir el empate se adjudicará a aquel oferente que pague el valor ofertado en el menor tiempo.

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 el mejor postor quien será declarado adjudicatario.

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.

8.6 Adjudicación

Terminada la oportunidad para la puja, o finiquitado el procedimiento de desempate, CISA seleccionará aquella oferta habilitada cuyo valor sea el más alto, de conformidad al criterio establecido en los presentes términos.

Dentro de la Audiencia, CISA comunicará el nombre del oferente favorecido, expresando el plazo con el que cuenta para que termine de completar el primer abono (mínimo el 10%) del valor de la compraventa del inmueble y bienes muebles, de acuerdo al 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 de que el adjudicatario no cumpla su oferta económica, CISA 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, o declarar desierta la invitación a ofertar.

Nota 1: En el evento en que sea habilitado un sólo oferente, 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.

Nota 2: Solo hasta la audiencia de adjudicación, CISA revelará los nombres de los oferentes que presentaron ofertas y dará a conocer únicamente el mayor precio ofertado.

9. EVALUACIÓN FINANCIERA DE LOS OFERENTES

El oferente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tener un nivel de activos de mínimo el 50% del precio mínimo de venta del inmueble y los bienes muebles a ofertar.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

Si el nivel de activos del oferente no es mayor o igual al 50% del precio mínimo de venta del inmueble y de los bienes muebles, 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 Oferta.

2. 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 a 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.

3. Si es persona jurídica, ni la empresa, ni sus socios, 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, el cual debe ser mayor o igual al valor de la oferta.

10. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS:

- A. La mejor oferta económica será aquella que ofrezca el mayor valor.
- B. Si al finalizar la puja se presenta empate porque existan dos o más ofertas económicas por el mismo valor, se procederá conforme a las reglas establecidas para el empate.

11. FORMALIZACIÓN DEL NEGOCIO

11.1 Promesa de compraventa

El oferente seleccionado suscribirá la promesa de compraventa dentro del término establecido en el cronograma, previa acreditación del pago del primer abono correspondiente mínimo al 10% del valor de la oferta aceptada. Dicho documento contemplará como objeto la promesa de suscribir el contrato de compraventa del inmueble y de los bienes muebles.

La promesa de compraventa se encuentra en el Anexo No. 5 y el oferente declara la aceptación de la misma con la presentación de la oferta.

Cuando el proponente favorecido no firme la promesa de compraventa en los plazos aquí previstos, CISA hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y procederá a suscribir la promesa con la siguiente mejor oferta, de conformidad con el resultado de la audiencia de adjudicación.

Suscrita la promesa de compraventa, el o los pagos de las cuotas pactadas por el comprador, deberán hacerse únicamente a nombre de EL VENDEDOR en las cuentas bancarias que correspondan, cuyos datos serán suministrados por CISA en la carta de adjudicación. **En ningún caso los funcionarios**

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

de CISA ni de EL VENDEDOR o terceros diferentes de la entidad bancaria mencionada en la carta de adjudicación, están autorizados a recibir dineros del cliente.

En caso de presentarse incumplimiento en cualquiera de los pagos acordados en la promesa de compraventa, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, sobre la cuota de capital incumplida. En todo caso, el incumplimiento del contrato se declarará en el evento de presentarse mora en el pago superior a ocho (8) días calendario, caso en el cual, CISA dará por incumplida la obligación principal del contrato, y EL VENDEDOR ejercerá de inmediato las acciones legales que considere, entre otras, el derecho de retención que posee sobre las arras inicialmente consignadas y procederá a realizar el reembolso de la suma diferencial sin intereses y previo descuento del 4x1000, si existiere, en la cuenta bancaria de una entidad financiera colombiana que deberá indicar el oferente con la suscripción de la oferta, de conformidad con lo establecido en el Anexo 5. Tal devolución se realizará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes la fecha de la comunicación, en la cual CISA, le informa al PROMITENTE COMPRADOR que la venta no se realizará debido a su incumplimiento.

De acuerdo al artículo 866 del Código de Comercio EL VENDEDOR, retendrá a título de arras de retractación, el equivalente al 10% del valor total de la venta.

En el evento que el comprador desista de continuar con el negocio, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento de la promesa de venta, EL VENDEDOR retendrá a título de arras el equivalente al 10% del valor adjudicado por la propiedad del inmueble y de los bienes muebles, sin necesidad de acudir a la vía judicial. Si por el contrario el comprador decide continuar con el negocio y no se presenta ningún tipo de incumplimiento el valor de las arras se imputará al precio de venta.

Si con posterioridad a la suscripción de la promesa de compraventa con el oferente adjudicado, surgen circunstancias que a criterio de CISA, motiven modificaciones en el plazo y forma de pago, estas serán efectuadas sin que por este hecho se hagan exigibles acciones por parte de los demás oferentes que participaron en el proceso, situación que declaran aceptar con el solo hecho de presentar sus ofertas.

Nota: en el caso de Uniones Temporales y Consocios y asociación de personas (naturales y/o jurídicas), la promesa de compraventa, así como la escrituración y registro, se harán a nombre de las personas que conformen la Unión Temporal o Consorcio o asociación, en la proporción de su participación.

11.2 Cesión de la posición de adjudicatario:

El Oferente adjudicatario, previamente a la firma de la Escritura de Compraventa podrá ceder su posición contractual.

No obstante lo anterior, CISA se reserva la facultad de aceptar o no la cesión de la posición contractual al cesionario propuesto por el adjudicatario, para lo cual CISA estudiará los requisitos que considere pertinentes del cesionario propuesto por el adjudicatario.

En el evento en que el cesionario no sea aceptado, el Adjudicatario deberá dar cumplimiento a su oferta, dentro de las condiciones y plazos estipulados en la invitación a ofertar. De no hacerlo se aplicará lo relativo a las arras que tratan estos términos.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

11.3 Escrituración del bien inmueble y documento de venta de bienes muebles

La escritura pública de compraventa del inmueble (Anexo No. 6), así como el documento de venta de los bienes muebles (Anexo No. 7 y 7A) se suscribirá dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha del último pago del saldo total del precio del inmueble(s) y de bienes muebles, de conformidad a los plazos establecidos en la Oferta aprobada y contenidos en la promesa de compraventa.

En aquellos eventos en que el adjudicatario haya utilizado como medio de financiación el Leasing, la cesión de la posición contractual se efectuara al momento de la escrituración para este tipo de eventos y se realizará con anterioridad al pago total del precio ofertado sobre el inmueble y los bienes muebles, con el fin de que el pago pueda realizarse dentro de los plazos establecidos en los términos de referencia en todo caso, deberá estar acorde con la oferta económica presentada.

Nota 1: en el caso de Uniones Temporales y Consorcios y asociación de personas (naturales y/o jurídicas), la promesa de compraventa, así como la escrituración y registro, se harán a nombre de las personas que conformen la Unión Temporal o Consorcio o asociación, en la proporción de su participación.

Nota 2. El anexo No. 5 de Minuta de Promesa de Compraventa y el anexo No. 6 Minuta de escritura pública y el anexo No. 7 Minuta de Promesa de Compraventa de bienes muebles y No. 7A Minuta de Compraventa de bienes muebles, de los presentes términos, podrán sufrir cambios dado que constituyen formatos a título enunciativo.

11.4 Registro y Entrega del Inmueble

El 100% de los gastos notariales y el 100% de los gastos de beneficencia y de registro y el 100% de los demás gastos serán asumidos por el oferente, lo cual es aceptado con la sola presentación de la oferta.

La escritura pública del inmueble se correrá en la notaría que designe la oficina de reparto de la Superintendencia de Notariado y Registro. En todo caso, será requisito para la firma de la escritura pública y por ende de la entrega física del inmueble y de los bienes muebles, el pago por parte del promitente comprador, de las prorratas a las que haya lugar por concepto de impuesto predial, valorización y otras contribuciones.

Nota: en el caso de Uniones Temporales y Consorcios y asociación de personas (naturales y/o jurídicas), la promesa de compraventa, así como la escrituración y registro, se harán a nombre de las personas que conformen la Unión Temporal o Consorcio o asociación de personas jurídicas y/o naturales, en la proporción de su participación.

12. CUARTO DE DATOS.

Es un sitio que se ha puesto a disposición de los Interesados en presentar Ofertas, toda la información que CISA posee, sobre el inmueble y los bienes muebles objeto de venta.

Este sitio estará: (i) contenido en la página web de Central de Inversiones S.A. www.cisa.gov.co y a él podrá ingresarse a través de una clave o contraseña, o (ii) también en las oficinas de CISA Dirección General Sucursal Bogotá, ubicadas en la Calle 63 No. 11-09 de Bogotá para lo cual también deben solicitar cita previa a los teléfonos 5460400 ext. 4366 y estará disponible dentro de las fechas establecidas en el cronograma que hacen parte de los presentes términos.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

12.1 Finalidad.

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 la presentación de su oferta 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 según el caso.

12.2 Reglamento del Cuarto de Datos.

El funcionamiento del Cuarto de Datos estará reglamentado en el documento denominado reglamento del Cuarto de Datos, que se adjunta a este documento como Anexo No. 1.

Las inquietudes generadas en virtud de la consulta de la documentación del Cuarto de Datos deberán ser realizadas al correo electrónico subastahotelsangil@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 sus ofertas, se entiende que los oferentes 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 cuarto de datos estará conformado, entre otros, por la siguiente documentación:

1. Avalúo comercial del inmueble y su aclaración de fecha 23 de febrero de 2015.
2. Certificación expedida por el Departamento de fecha 18 de Noviembre del 2014 de los bienes muebles.
3. Estudio de títulos emitido el 10 de diciembre de 2014.
4. Escrituras públicas de tradición.
5. Folio de matrícula inmobiliaria.
6. Paz y salvo de impuestos.
7. Certificados de Uso.
8. Ordenanza No. 11 del 08 de mayo de 2014 de la Asamblea Departamental de Santander.
9. Ordenanza No. 12 del 5 de mayo del 2015 por medio de la cual se modifica la Ordenanza No. 11 de mayo 08 de 2014, de la Asamblea Departamental de Santander.

13. ACLARACIONES Y ADENDOS

Durante el término establecido en el cronograma cualquier persona podrá solicitar mediante comunicación escrita enviada al correo subastahotelsangil@cisa.gov.co las aclaraciones que sobre la presente invitación a ofertar y los documentos anexos a la misma considere necesarias, **no se tendrá por recibida cualquier solicitud remitida por medios distintos a los dispuestos para tales fines.**

En todo caso, CISA dará respuesta a través de la página web de la entidad. De ser necesario CISA podrá por cualquier causa y en cualquier momento, antes del vencimiento del plazo de presentación de ofertas económicas modificar por medio de adendos, los términos de la presente invitación y sus anexos, ya sea por iniciativa propia o en atención de las solicitudes de aclaración presentadas, los cuales serán publicados en la página web de CISA.

INVITACIÓN A OFERTAR POR EL INMUEBLE Y LOS MUEBLES QUE EN ÉL SE ENCUENTREN, IDENTIFICADO CON ID 18687

14. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Las actividades a desarrollar en esta invitación a ofertar se realizarán en las fechas y horarios indicados en el presente cronograma:

Actividad	Fechas
Aviso de Prensa	8 de mayo de 2015
Publicación de Términos de Referencia en la página WEB	11 de mayo de 2015
Visitas al inmueble	Del 11 de mayo al 11 de junio de 2015 Cita previa, para el efecto comunicarse con Nubia Correa- Gerente de la Sucursal Bogotá CISA. Celular 3115011978
Visita al cuarto de datos	Del 11 de mayo al 11 de junio de 2015
Solicitud de aclaraciones	Del 11 de mayo al 11 de junio de 2015
Respuestas a las solicitudes de aclaración	Del 11 de mayo al 17 de junio de 2015
Presentación de las ofertas	Del 11 de mayo al 19 de junio de 2015, A más tardar a las 5:00 PM, la cual deberá contener entre otros, la consignación de la garantía de seriedad de la oferta.
Evaluación de las ofertas y término para subsanar	Desde el 19 de junio hasta 30 de junio de 2015
Audiencia de Adjudicación de ser el caso	2 de julio de 2015 a las 10 a.m.
Firma de la promesa de compraventa	8 de julio de 2015

15. ANEXOS A LA INVITACIÓN A OFERTAR

- Anexo 1: Reglamento del Cuarto de Datos.
- Anexo 2: Declaración de Habilitación y Origen de Fondos.
- Anexo 3: Formato de Consignación Garantía de Seriedad de la Oferta.
- Anexo 4: Formato de Oferta Económica.
- Anexo 4A: Formato de Oferta Económica – Puja.
- Anexo 5: Minuta Promesa de Compraventa.
- Anexo 6: Minuta escritura pública de compraventa.
- Anexo 7: Minuta de Promesa compraventa de bienes muebles.
- Anexo 7A: Minuta de compraventa de bienes muebles.
-