

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

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, sobre el cual la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE S.A.S.**, en adelante **EL VENDEDOR**, como administradora del **FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, cuenta con autorización para enajenación temprana de conformidad con el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 24 de la Ley 1849 de 2017.

Teniendo en cuenta que ambas sociedades rigen su contratación por las 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. 50C-282746 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – zona centro, sobre el cual la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE S.A.S.**, en adelante **EL VENDEDOR**, cuenta con autorización para la enajenación temprana.

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:

ACTIVIDAD	FECHAS
AVISO DE PRENSA	13 de abril de 2021
PUBLICACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA EN LA PÁGINA WEB	13 de abril de 2021
VISITAS AL INMUEBLE	Del 13 de abril de 2021 hasta el 3 de mayo de 2020. Cita previa, para el efecto comunicarse con Yolanda Viviecas Valdivieso - Gerente Oficina Zona Centro – CISA. Teléfono (1) 5460400 extensión 4328
VISITA AL CUARTO DE DATOS	Del 13 de abril de 2021 hasta el 3 de mayo de 2021
SOLICITUD DE ACLARACIONES	Desde el 13 de abril de 2020 hasta el 26 de abril de 2021
RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN	Del 13 de abril de 2021 hasta el 29 de abril de 2021

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

ACTIVIDAD	FECHAS
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA HABILITACIÓN	Del 13 de abril de 2021 hasta el 3 de mayo de 2021 hasta las 5:00 p.m.
TÉRMINO PARA SUBSANAR REQUISITOS HABILITANTES	Hasta el 10 de mayo de 2021 a las 5:00 p.m.
HABILITACIÓN DE OFERENTES	12 de mayo de 2021
AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN O PRESENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA EN CASO DE UN SOLO OFERENTE HABILITADO	14 de mayo de 2021
FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA	Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de adjudicación

1.2 Características y ubicación del Inmueble

Inmueble ubicado en la zona rural de la ciudad de Bogotá, en el sector de San Victorino.

Se trata de un de una edificación que cuenta con seis locales comerciales con su respectivo mezzanine. Cuenta con unas construcciones de 1,690.50 mts², sobre un terreno de 1,074.90 mts² con frente sobre el costado oriental de la Carrera 11. El predio se encuentra arrendado.

El sector actualmente cuenta con toda la infraestructura de servicios públicos básicos como acueducto, gas natural, energía eléctrica, alcantarillado y teléfono.

Las principales vías de acceso al sector son la Avenida Carrera 10, Avenida Caracas, la calle 6, calle 13 y Avenida Calle 19, vías que se encuentran en buen estado de conservación.

El servicio de transporte público es atendido sobre la Carrera 10 y la Avenida Caracas, cercanas a troncales del sistema Transmilenio de la ciudad.

Fuente: Avalúo Comercial elaborado por CONSORCIO SAE 01-2017, del 20 de septiembre de 2020.

1.3 Áreas y Linderos

Las áreas y linderos del inmueble son las siguientes:

Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-282746

Lote de terreno 3. con cabida de 1.074.90 mts.² que está desmembrado de otro de mayor extensión.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

Linderos: por el **OCCIDENTE**: en extensión de treinta metros (30 mts.) con la carrera once (11) de Bogotá. Por el **NORTE**: en extensión de treinta y cinco metros sesenta y seis centímetros (35.66 mts.) con el lote número dos (2) que se adjudicó a la señora Esther Plata de Palacios. Por el **ORIENTE**: en extensión de treinta metros (30 mts.) en parte con el lote C del primitivo plano de lote de la misma manzana hoy propiedad de Almacenes Vida y en parte con el lote D del mismo plano hoy también de almacenes vida. **SUR**: en extensión de treinta y seis metros (36 mts.) con el lote 4 que es o fue de la Sociedad "Inversiones Plata Hermanos Limitada".

SERVIDUMBRES: Este lote queda gravado con una servidumbre pasiva a lo largo del lindero oriental formada por una zona o franja de terreno de cinco metros (5 mts.) en dirección sur norte con destino exclusivo al tránsito peatonal que se construirá posteriormente como acceso a la calle 10 hasta la calle 11 tal como se indica en el plano que se encuentra protocolizado con la escritura dos mil seiscientos noventa y uno (2691) del veinte (20) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975), de la Notaría Cuarta (4) de Bogotá.

Fuente: Escritura Pública No. 548 otorgada el 9 de mayo de 1984 en la Notaría Veintiséis de Bogotá.

1.4 Normas urbanísticas vigentes

Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."

Decreto 492 de 2007 "Por el cual se adopta la Operación Estratégica de Centro de Bogotá el Plan Zonal del Centro PZCB y las fichas normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo; así como los Decretos Distritales 486 del 2017, 791 del 2017 y 485 del 2018 si llegasen a aplicar, así como cualquier otra norma que modifique, adicione o reglamente.

Sector Normativo:	2
Subsector de Usos:	II.
Subsector de Edificabilidad:	A
Sector:	San Victorino Regional.
Tratamiento:	Renovación Urbana
Modalidad:	Redesarrollo-Reactivación

El predio en referencia hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana San Victorino, que a la fecha no se encuentra adoptado.

EDIFICABILIDAD

Renovación Urbana Nota 1.
Índice de ocupación: 0.75
Índice de construcción: 2.2
Altura básica: 3 pisos
Aislamiento posterior: 3 m
Tipología: Continua
Antejardín: No se exige

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

Voladizos: Se permite

Subdivisión predial mínima: No se permite.

Nota 1: Los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación Urbana, en las modalidades de reactivación y redesarrollo, podrán incrementar su edificabilidad a través del instrumento Plan Parcial. Mediante este instrumento se definirán las unida mínima de gestión y los incentivos en I.O, I:C y altura máxima permitida en piso o altura libre.

Fuente: Avalúo Comercial elaborado por CONSORCIO SAE 01-2017, del 20 de septiembre de 2020.

1.5 Avalúo Catastral:

Folio de matrícula No. 50C-282746: **Quince mil quinientos treinta y cinco millones cuatrocientos dos mil pesos M/Cte. (\$15.535.402.000)** vigencia 2021.

2. AVALÚO DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA

DIECINUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/Cte. (\$19.145.856.000).

DESCRIPCIÓN	ÁREA	Valor Mt2	SUBTOTAL
Terreno	1,074.90 mt2	16,000,000.00	17,198,400,000.00
Construcción	1,690.50 mt2	1,152,000.00	1,947,456,000.00
TOTALES			19,145,856,000.00

Fuente: Avalúo Comercial elaborado por CONSORCIO SAE 01-2017, del 20 de septiembre de 2020.

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 de los inmuebles 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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

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

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 presentadas, los oferentes no podrán desistir de las mismas.

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 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.

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.

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: subastasae6282@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

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

subastasa6282@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

Cuando **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

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 la Documentación Habilitante, liberando a **EL VENDEDOR** o a **CISA** de cualquier responsabilidad.

5. INFORMACIÓN JURÍDICA

5.1 Título de adquisición: El inmueble se comercializa bajo la modalidad de Enajenación Temprana contemplada en la Ley 1708 de 2014, modificada por la Ley 1849 de 2017.

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE SAS, con base en la autorización y aprobación del Comité de Enajenación en sesión del 11 de octubre de 2018, ordenó la venta bajo la modalidad de Enajenación Temprana, entre otros, del inmueble objeto de los presentes términos, a través de la Resolución No. 4635 del 09 de noviembre de 2018, la cual se encuentra inscrita en la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-282746.

El proceso jurídico de extinción de dominio sobre el predio se encuentra inscrito en la anotación No. 12 del 19 de octubre de 2017, bajo una medida cautelar de Embargo en Proceso de Fiscalía.

Las condiciones jurídicas del inmueble se encuentran contenidas en el estudio de títulos que hace parte del Cuarto de Datos.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

5.2 Condiciones Jurídicas:

- En el folio de matrícula No. 50C-282746 se encuentra inscrita en la anotación No. 12 un embargo en proceso de fiscalía, según Oficio 0075 del 17 de octubre del 2017 de la Fiscalía General de la Nación.

El parágrafo 4 del artículo 72 de la Ley 1955 de 2019 Nuevo Plan Nacional de Desarrollo, modificatorio del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 establece: “(...) cuando el administrador del FRISCO emplee la enajenación temprana podrá expedir acto administrativo que servirá de título traslativo de dominio del bien a favor del FRISCO y tendrá las mismas consecuencias fijadas en el artículo 18 de la Ley 793 de 2002”.

El artículo 18 de la Ley 793 de 2002 (vigente por expresa disposición del artículo 218 de la Ley 1708 de 2014) estatuye: “Artículo 18. De la sentencia. La sentencia declarará la extinción de todos los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquiera otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien y ordenará su tradición a favor de la Nación a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado”.

Por su parte, la Instrucción Administrativa N° 6 del 19 de julio de 2007 de la Superintendencia de Notariado y Registro, expresa: “Vistos los anteriores presupuestos y las características de la ley, su naturaleza jurídica, su interés público y superior del Estado, puede colegirse que los registradores de instrumentos públicos deben inscribir en los folios de matrícula inmobiliaria la medida cautelar decretada por el fiscal que adelante la acción de extinción de dominio y posteriormente la sentencia que extingue el dominio a favor de la Nación, la cual, por ser proferida en virtud a la Ley 793 de 2002, extingue no solo los derechos reales sino también los gravámenes o cualquier otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien, lo que implica que la precitada providencia judicial no solo genera la inscripción del Código Registral 142 sino que también comporta el asiento registral de cancelación de los gravámenes y limitaciones de dominio, existentes en el Folio de Matrícula”.

En virtud de lo expuesto, SAE solicitará al Registrador de Instrumentos Públicos, que en cumplimiento de las normas antes mencionadas, se proceda a las cancelaciones de las anotaciones de gravámenes o cualquiera otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien, que se encuentren inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-282746.

Las condiciones jurídicas del inmueble se encuentran contenidas en el estudio de títulos que hacen parte del Cuarto de Datos.

5.3 Contratos de arrendamiento

Que sobre los 6 locales comerciales del inmueble **EL VENDEDOR** suscribió 6 contratos de arrendamiento, así:

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

CONTRATO	ARRENDATARIO	TIPO CONTRATO
7929	YAKIRA SAS	CONTRATO COMERCIAL
7931	LINDA ESTILOS SAS	CONTRATO COMERCIAL
7933	ORBEO RUIZ GIRALDO	CONTRATO COMERCIAL
7935	LA BAMBINA MODA S.A.S.	CONTRATO COMERCIAL
7937	FONGDA IMP & EXP SAS	CONTRATO COMERCIAL
7939	FONGDA IMP & EXP SAS	CONTRATO COMERCIAL

Los contratos de arrendamiento antes descritos se encuentran vigentes por lo cual **EL VENDEDOR** realizará las respectivas cesiones de todos los derechos y obligaciones contenidas y derivadas de cada Contrato de Arrendamiento, al Oferente Adjudicatario.

El Oferente Adjudicatario se obliga a aceptar con la sola presentación de su oferta, las respectivas cesiones de los contratos de arrendamiento, asumiendo la calidad de arrendador y obligándose a respetar los mismos.

Los cánones de arrendamiento producidos hasta la fecha de la firma de escritura pública, previa verificación del pago total del precio de compraventa, serán para **EL VENDEDOR** y los que se causen desde esta fecha en adelante, serán para el oferente adjudicatario.

Los gastos de la cesión, si los hubiere, serán a cargo del Oferente Adjudicatario.

Los contratos de arrendamiento podrán ser consultados en el cuarto de datos virtual que se ha dispuesto para el presente trámite de venta, según las condiciones que se indican más adelante.

6. Información Técnica

6.1 Construcciones del Inmueble

El Vendedor informa que el inmueble No cuenta con Licencias de Construcción o de Reconocimiento de las construcciones enmarcadas en la normatividad vigente, adicional a ello las construcciones no se encuentran declaradas en el certificado de libertad y tradición; por lo cual el Oferente adjudicatario exonera a **EL VENDEDOR** por eventuales reclamaciones y/o procesos jurídicos frente a la legalidad de éstas.

6.2 Servidumbres

El Vendedor informa que el inmueble cuenta con Servidumbre Pasiva de Tránsito a lo largo del lindero Oriental, tal como se relaciona en la descripción de Cabidad y Linderos del Certificado de Libertad y Tradición número 50C-282746 y las escrituras públicas registradas en este; por lo cual el Oferente adjudicatario exonera a **EL VENDEDOR** por eventuales reclamaciones y/o procesos jurídicos frente a esta condición.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

6.3 Estado Físico del Inmueble

El Vendedor informa que el inmueble se vende en el estado físico, Jurídico y Administrativo en el que se encuentra; por lo cual el Oferente adjudicatario exonera a **EL VENDEDOR** por eventuales reclamaciones y/o procesos jurídicos frente a esta condición.

6.4 El Estudio de Títulos del inmueble indica que en relación con el área construida ésta se observa únicamente en el certificado catastral y el avalúo comercial, por lo cual podría aclararse dicha situación con el fin de evitar cualquier inconveniente al momento de registro de la escritura pública de compraventa.

En caso de presentarse devolución por parte de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la escritura pública de compraventa, por una eventual diferencia en áreas, EL VENDEDOR – SAE adelantará el respectivo trámite de saneamiento, para lo cual contará con un plazo de 6 meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de la nota devolutiva de la Oficina de Registro.

Una vez concluya el proceso de saneamiento por diferencia de áreas, con base en el área real del terreno, el precio del inmueble será objeto de ajuste, todo lo cual se pactará en la promesa de compraventa respectiva. Si para la fecha límite de saneamiento de áreas, el trámite de corrección de áreas no ha concluido o ha sido nuevamente rechazado por parte de la oficina de registro, se resolverá la promesa de compraventa, a menos que EL PROMITENTE COMPRADOR quiera continuar con la negociación y asuma seguir con el saneamiento.

En caso en que se resuelva la promesa de compraventa por la no terminación del trámite de corrección de áreas o el rechazo del mismo por parte de la oficina de registro, la devolución de los dineros cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR se realizará sin ningún tipo de indexación, multa, penalización o cobro de arras para las partes, descontando el 4 x 1.000.

Si el proceso de saneamiento concluye antes de la fecha pactada para la firma de escritura, se podrá anticipar la misma. Concluido el proceso de subsanación de áreas, se realizará ajuste del precio del inmueble, conforme al avalúo comercial ajustado, a través de la firma de un otrosí mediante el cual se ajuste la cláusula de precio de venta y se proceda con la devolución de dineros (si aplica) a EL PROMITENTE COMPRADOR.

En caso de que el área sea superior al registrado en el avalúo, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá cancelar a EL PROMITENTE VENDEDOR la diferencia de valor dentro de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir que EL PROMITENTE VENDEDOR realice la notificación a EL PROMITENTE COMPRADOR (si aplica).

7. 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

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

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.

8. 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 mediante comunicación escrita la cual será remitida por **CISA** previamente a la audiencia de subasta pública.

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.

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	Cumple / No Cumple
Consignación por valor de \$500.000.000	Cumple / No Cumple
Resultado	Habilitado/No habilitado

9. 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 63 No. 11-09 de la ciudad de Bogotá.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

En caso que la documentación correspondiente a los requisitos mínimos solicitados y presentada por los interesados, se encuentre incompleta o requiera aclaración, éstos 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, Certificado de no reporte en el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas 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.

9.1 EVALUACIÓN REQUISITOS JURÍDICOS

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

9.2 EVALUACIÓN FINANCIERA DE LOS INTERESADOS

El interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener un nivel de activos (Patrimonio Bruto) a diciembre 31 de 2020 de mínimo el 20% del Precio Mínimo de Venta del inmueble a subastar.

Si el nivel de activos del oferente es menor al 20% 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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

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 adjudicaron los inmuebles.

10. 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.

11. CAUSALES DE RECHAZO

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

- 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 borrrables.
- 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 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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

- 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 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, responsables fiscales en la página web de la Contraloría General de la República, world check - sistema de información para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, antecedentes judiciales, reporte en el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas.
- o) Cuando el interesado directamente o a través de la sociedad 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.

12. CONDICIONES COMERCIALES DE LA VENTA

12.1. 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.

12.2 Precio Mínimo de Venta:

Diecinueve mil ciento cuarenta y cinco millones ochocientos cincuenta y seis mil pesos M/Cte., (\$19.145.856.000)

12.3 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.

12.4 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

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

- 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 podrán acudir a la financiación directa con SAE a un plazo máximo de 36 meses y a una tasa del DTF + 4.75 puntos. Se liquidarán intereses corrientes sobre saldos a capital, durante el periodo pactado en el plan de pagos y estos deberán ser cancelados de forma mensual.
 - e. Los abonos a capital deberán ser bajo modalidad trimestral como período mínimo, sin que el valor del último saldo pendiente de cancelar sea superior al 20% del valor de la venta.
 - f. Los intereses moratorios se liquidarán a la tasa máxima de mora, desde la fecha pactada de pago hasta la fecha real de pago.
 - g. Los oferentes que requieran financiación a través de crédito o de leasing, deberán tener en cuenta que el desembolso deberá realizarse a favor de **EL VENDEDOR**, 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 4 x 1000 que deberá ser asumido por el oferente no favorecido, sin lugar al reconocimiento de rendimientos financieros, sin ningún tipo de indexación, 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 evento que se haya suscrito la promesa de compraventa 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**.

13. 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 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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

- 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.
- 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 dos por ciento (0.2%) 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 ascendente 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 escoger al oferente que haya quedado en el segundo orden de elegibilidad y así sucesivamente.

13.1 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, y siempre y cuando la oferta económica sea igual o superior al precio mínimo de venta, se procederá a la adjudicación sin necesidad de la Audiencia mencionada.
- 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 suministrada por el Instituto Nacional de Metrología, la que conforme al numeral 14 del artículo 6º del Decreto 4175 de 2011, 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

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

- 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 de mejora (0.2%) 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**.

13.2 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.

14. ADJUDICACIÓN

Terminada la subasta o finiquitado el procedimiento de desempate, **EL VENDEDOR**, 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** 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 de los inmuebles, 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 A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

invitación.

En el evento que el adjudicatario no cumpla su oferta económica, **EL VENDEDOR** 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.

15. 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.
- 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.

16. 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 los inmuebles objeto de venta.

Este sitio estará contenido en la página web de CISA, y a él podrá ingresarse a través de una clave o contraseña 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 de los inmuebles, 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 subastasa6282@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.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE CON AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 6282 - ID SAE 24670

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

- a. Estudio de títulos del inmueble.
- b. Escritura Pública No. 2091 del 11 de mayo de 1977, Notaría Cuarta de Bogotá
- c. Escritura Pública No. 2074 del 17 de abril de 1979, Notaría Cuarta de Bogotá
- d. Escritura Pública No. 548 del 9 de mayo de 1984, Notaría Veintiséis de Bogotá
- e. Avalúo Comercial elaborado por CONSORCIO SAE 01-2017, del 20 de septiembre de 2020
- f. Resolución No. 4635 de noviembre 9 de 2018, emitida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
- g. Certificación Catastral de febrero 8 de 2021.
- h. Certificado de Tradición y Libertad - VUR No. 50C-282846, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.