

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 2932 - ID SAE 22283

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. 370-247541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, 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 realizará n en las fechas y horarios indicados en el presente cronograma:

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 2932 - ID SAE 22283

ACTIVIDAD	FECHAS
PUBLICACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA EN LA PÁGINA WEB	26 de abril de 2021
AVISO DE PRENSA	27 de abril de 2021
VISITAS AL INMUEBLE	Del 26 de abril de 2021 hasta el 14 de mayo de 2020. Cita previa, para el efecto comunicarse con Rafael Gustavo Murcia Borja - Gerente Oficina Zona Pacífico - CISA. Teléfono (2) 5241898 extensión 4822
VISITA AL CUARTO DE DATOS	Del 26 de abril de 2021 hasta el 14 de mayo de 2021
SOLICITUD DE ACLARACIONES	Desde el 26 de abril de 2020 hasta el 10 de mayo de 2021
RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN	Del 26 de abril de 2021 hasta el 12 de mayo de 2021
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA HABILITACIÓN	Del 26 de abril de 2021 hasta el 14 de mayo de 2021 hasta las 5:00 p.m.
TÉRMINO PARA SUBSANAR REQUISITOS HABILITANTES	Hasta el 21 de mayo de 2021 a las 5:00 p.m.
HABILITACIÓN DE OFERENTES	25 de mayo de 2021
AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN O PRESENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA EN CASO DE UN SOLO OFERENTE HABILITADO	27 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

Lote de terreno esquinero ubicado en la zona urbana de la ciudad de Cali, en el barrio Mayapan – Las Vegas.

Se trata de un lote intermedio y unas construcciones de 211 mts²*, con dos frentes sobre vías vehiculares opuestas, con topografía plana al Sur de la ciudad de Cali entre la Calle 7 y la Carrera 82, en la Calle 7 No. 82-65*. El predio se encuentra desocupado.

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 2932 - ID SAE 22283

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

El servicio de transporte público es atendido sobre las calles 5 y 13, con el Transporte Masivo MIO de la ciudad.

***Fuente:** Avalúo Comercial elaborado por LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, del 8 de agosto de 2019.*

- ***Nota1:** Las construcciones no fueron tenidas en cuenta en el avalúo comercial.
- ***Nota 2:** La dirección del inmueble que se registra en el Folio de matrícula inmobiliaria, en el avalúo y en el certificado catastral (Calle 7 No. 82-5) difiere de la dirección contenida en la escritura pública 4535 de 2007 (Calle 7 No. 87-65), no obstante, se aclara que, si bien el predio presenta un cambio en la dirección o nomenclatura, el mismo de acuerdo a la resolución 070 de 2011 del IGAC no presenta cambios en sus aspectos físico, jurídico y catastral. En este sentido EL VENDEDOR SAE tramitará la respectiva solicitud de certificación de nomenclatura ante la oficina de planeación competente y el trámite de actualización o cambio de nomenclatura correrá por cuenta del oferente adjudicatario. En caso que por este aspecto sea devuelta la escritura pública por parte de la Oficina de Registro se procederá como más adelante se indica.

1.3 Áreas y Linderos

Las áreas y linderos del inmueble son las siguientes:

Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-247541

NORTE: Con la urbanización Mayapan en 102.22 metros, comprendido entre los puntos 105 y 106 del plano procedente; **SUR:** con la Urbanización Mayapan, en 11.85 metros comprendidos entre los puntos D7 y D8 del pertinente plano; **ORIENTE:** Con la calle 8ª, en 108.67 metros, comprendidos entre los puntos D6, y D8 del correspondiente plano; **OCCIDENTE:** Con la Calle 7ª, en 104.57 metros, comprendidos entre los puntos D1, D2 y D5 del plano respectivo.

Fuente: Escritura Pública No. 4535 del 27 de septiembre de 2007 de la Notaría Cuarta de Medellín.

1.4 Normas urbanísticas vigentes

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Santiago de Cali y sus Decretos Reglamentarios (Acuerdo No. 0373 de 2014), el área que le corresponde al predio es el siguiente:

- **Clasificación del Suelo: Urbano**

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 2932 - ID SAE 22283

Artículo 25. Suelo Urbano: El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo 1 mediante un listado de coordenadas planas "X" y "Y".

- **Unidad de Planificación Urbana UPU: 12- Valle de Lili**

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia a través de los cuales se delimitan porciones de territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial y se establecen lineamientos de política territorial para su formación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPI se encuentra establecido en el Artículo 506.

- **Área de actividad: Residencial Neta**

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas de territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

- **Tratamiento Urbanístico: Consolidación 2 – Consolidación básica (C2)**

Artículo 311. Consolidación Básica – (C2). Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de edificaciones existentes.

- **Índice de Construibilidad Base: 1,5**

Índice de Construcción Base (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes de mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa No. 45 "Índice de Construcción Base".

- **Índice de Construibilidad Adicional: 1,0**

Índice de Construcción Adicional (ICA). Corresponde al índice de construcción adicional al base alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.

- **Índice de ocupación 0.3**

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 2932 - ID SAE 22283

El índice de ocupación para desarrollo residencial multifamiliar es de 0.3 para lotes con áreas entre 10.001 y 20.000 M2.

- **Usos del suelo**

*

Están reglamentados en los Artículos Nos. 293 – 294 – 295 – 296 y 297.

Fuente: Avalúo Comercial elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, del 8 de agosto de 2019.

1.5 Avalúo Catastral:

Folio de matrícula No. 370-247541: Dos mil ochocientos cinco millones quinientos treinta y seis mil pesos M/Cte. (\$2.805.536.000) **vigencia 2021.**

2. AVALÚO DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA

Inicialmente el valor del inmueble, de conformidad con el avalúo practicado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, del 8 de agosto de 2019, se determinó en la suma de **Quince mil ciento noventa y seis millones ciento tres mil pesos M/Cte. (\$15.196.103.000).**

Posteriormente, el valor antes mencionado fue actualizado mediante documento “Certificación Actualización de Valor Procedimiento G-DP2-014” del 22 de julio de 2020, por lo cual el valor de avalúo vigente del inmueble corresponde a la suma de:

QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTE MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/Cte. (\$15.620.074.274).

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área de terreno	11,689.31	\$1,336,270.00	\$15,620,074,274.00
VALOR COMERCIAL			\$15,620,074,274.00

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 2932 - ID SAE 22283

La actualización del avalúo se realizó en cumplimiento de lo promulgado en la Ley 1849 del 19 de julio del 2017 por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 1708 de 2014, **CÓDIGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**, de acuerdo a lo dictaminado en el parágrafo del artículo 23 de la Ley 1849, que modifica el artículo 91 de la ley 1708 de 2014, el cual establece que “Los bienes objeto de enajenación deberán contar con el avalúo comercial, el cual tendrá una vigencia de 3 años y se actualizará anualmente con el reajuste anual adoptado por el Gobierno nacional siguiendo los criterios que para el avalúo catastral están contenidos en el artículo 6 de la ley 242 de 1995, los artículos 9 y 10 de la ley 101 de 1993 y 190 de la ley 1607 de 2012 y las demás que la modifiquen o adicionen, salvo que se hayan presentado modificaciones en las condiciones físicas, jurídicas o uso del suelo y normativa del inmueble. En el evento en que existan circunstancias ajenas al Administrador del **FRISCO** que impidan el acceso al inmueble, podrá efectuarse el avalúo teniendo en cuenta los precios de referencia del mercado y variables económicas y técnicas utilizadas por el perito, así como el uso del suelo y la normatividad urbana vigente.”

NOTA: El inmueble cuenta con unas construcciones de 211 mts², los cuales no se tienen en cuenta en el valor adoptado en el avalúo de forma independiente, de acuerdo con la metodología valuatoria de acuerdo con la siguiente consideración: *“Una vez obtenido el valor comercial total del inmueble por el método de **Técnica Residual o Potencial de Desarrollo**, procedemos entonces a calcular los valores comerciales unitarios de la componente construcción, con el fin de poder posteriormente calcular el valor comercial total de la misma y descontarla posteriormente del valor comercial total del inmueble obtenido por el método, tal como lo estipula el Artículo 14° de la Resolución 620 del 2008 de IGAC:*

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción”.

Fuente: Avalúo Comercial elaborado por LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, del 8 de agosto de 2019.

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.

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 2932 - ID SAE 22283

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

El 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.

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 2932 - ID SAE 22283

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: subastasae2932@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 subastasae2932@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.

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 2932 - ID SAE 22283

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 12 del 28 de marzo de 2019, ordenó la venta bajo la modalidad de Enajenación Temprana, entre otros, del inmueble objeto de los presentes términos, a través de la Resolución No. 0428 del 12 de abril de 2019, la cual se encuentra inscrita en la anotación No. 24 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-247541.

El proceso jurídico de extinción de dominio sobre el predio se encuentra inscrito en la anotación No. 19 del 20 de abril de 2009, bajo una medida cautelar de Embargo en Proceso de Fiscalía y suspensión del poder dispositivo conforme Ley 793 de 2002. (Embargo en Proceso de Fiscalía).

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

5.2 Condiciones Jurídicas:

- En el folio de matrícula No. 370-247541 se encuentra inscrita en la anotación No. 19 del 29 de enero de 2010, una medida cautelar de Embargo en proceso de Fiscalía y suspensión del poder dispositivo conforme Ley 793 de 2002 por parte de Fiscalía 28 Especializada de Bogotá.
- En el folio de matrícula No. 370-247541 se encuentra inscrita en la anotación No. 21 una Destinación Provisional, según la Resolución 281 del 02 de febrero de 2010 de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes - DNE.
- En el folio de matrícula No. 370-247541 se encuentra inscrita en la anotación No. 23 un cambio de destinatario provisional, según la Resolución 49 del 17 de enero de 2018 de la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE SAS.

El párrafo 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”.

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 2932 - ID SAE 22283

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 370-247541.

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

6. INFORMACIÓN TÉCNICA:

Diferencia de áreas

El inmueble presenta diferencia de áreas entre lo consignado en títulos y Catastro, así:

DESCRIPCIÓN	Área Títulos	Área Catastro
Área Terreno	11,689.31 m2	11,689 m2

En el evento de presentarse devolución por parte de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la escritura pública de compraventa, por 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

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 2932 - ID SAE 22283

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 PROMETIENTE 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).

Nota: Este procedimiento de saneamiento, salvo lo relativo al ajuste al precio, se aplicará en caso que la escritura de transferencia sea devuelta de la oficina de registro por el tema correspondiente a la diferencia de nomenclatura de que trata el capítulo 1.2 “características del inmueble” de los presentes términos.

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 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

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 2932 - ID SAE 22283

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:

- Documentos jurídicos que más adelante se enuncian.
- Documentos financieros que más adelante se detallan.
- Declaración de Habilitación y Origen de Fondos.
- 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

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 2932 - ID SAE 22283

CISA ubicada en la Carrera 3 No. 12-40 Oficina 1103, Edificio Centro Financiero La Ermita de la ciudad de Cali – Valle.

En caso que la documentación correspondiente a los requisitos mínimos solicitados y presentada por los interesados, se encuentre incompleta o requiera aclaración, 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 presente 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.

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 2932 - ID SAE 22283

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

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

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

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

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

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 2932 - ID SAE 22283

- c) Documentación que no venga acompañada de la consignación del depósito de dinero en garantía, en los términos y plazo establecido en el cronograma de actividades.
- d) Documentación que no se presente en sobre cerrado.
- e) Cuando el Anexo Único para presentación de documentos, haya sido diligenciado a lápiz o en tintas borrables.
- f) Cuando el Anexo Único para presentación de documentos presente tachaduras o enmendaduras.
- g) Cuando el Anexo Único no esté suscrito por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, del patrimonio autónomo, fondo de capital, fondo de Inversión o que éstos no estén debidamente facultados, o por cada uno de los integrantes de la asociación de personas jurídicas y/o naturales.
- h) Cuando los oferentes se encuentren dentro de las inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones para contratar, establecidas en la Constitución Política, la Ley, el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de **EL VENDEDOR**.
- i) Cuando el oferente no subsane correctamente o completamente dentro del término fijado, la documentación solicitada por **CISA**, si así se indica.
- j) Cuando se compruebe inexactitud en la información suministrada por el oferente o en la contenida en los documentos y certificados anexos a la oferta, que no permita la evaluación objetiva de la misma, si esta no fue subsanada durante el término otorgado por **CISA**, si la misma fuera subsanable.
- k) Cuando el oferente sea deudor moroso de **CISA** o de **EL VENDEDOR** bien sea directamente o a través de la sociedad 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

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 2932 - ID SAE 22283

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:

Quince mil seiscientos veinte millones setenta y cuatro mil doscientos setenta y cuatro pesos M/Cte., (\$15.620.074.274)

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 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.

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 2932 - ID SAE 22283

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.
- 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.

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 2932 - ID SAE 22283

- 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 ascendentemente y comunicará a los asistentes únicamente el mayor valor ofertado en la respectiva ronda.
- j. Los oferentes que no presentaron un lance válido no podrán seguir presentándolos durante la subasta.
- k. **CISA** hará entrega de sobres y el Formato de Oferta Comercial a los oferentes habilitados para dar inicio a la segunda ronda en la que se deberá tener en cuenta el margen mínimo de mejora de la oferta antes señalado o la expresión clara e inequívoca de que no se hará ningún lance de mejora de precios.
- l. **CISA** repetirá el procedimiento descrito, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no se reciba ningún lance que mejore el mayor valor ofertado en la ronda anterior. La subasta termina cuando los oferentes no hagan lances adicionales durante un período fijado para ello o ninguno de los lances sea válido.
- m. Se procederá a adjudicar el bien al oferente que haya presentado el mejor lance de la oferta económica que resulte la más alta en el proceso, se hará público el resultado de la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación incluyendo la identidad del adjudicatario.
- n. Una vez concluida la última ronda se ordenarán las ofertas de manera ascendente, para conformar la lista de elegibilidad y en caso que el primer adjudicatario no suscriba la promesa de compraventa conforme estos términos, se podrá 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.

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 2932 - ID SAE 22283

- c. En ningún caso, **EL VENDEDOR** y **CISA** responderán por la mora en la entrega de alguna oferta por dificultades del ingreso a las instalaciones, por lo que resulta de exclusiva responsabilidad de los oferentes el precaver la debida antelación para asistir oportunamente a la audiencia de subasta pública presencial y de adjudicación.
- d. Reunidos los interesados en la Audiencia de Subasta Pública Presencial y de Adjudicación, se procederá a iniciar con los lances partiendo de la mejor oferta recibida (siempre y cuando el valor sea igual o superior al precio mínimo de venta), hasta lograr la mejor oferta.
- e. Se entenderá que el oferente habilitado presentó un lance válido cuando fue entregado dentro del término otorgado para hacer la postura y además su valor iguale o supere el margen mínimo 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

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 2932 - ID SAE 22283

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.

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: (i) contenido en la página web de CISA, y a él podrá ingresarse a través de una clave o contraseña, o (ii) también en las oficinas de CISA ubicadas en la en la Carrera 3 No. 12-40 Oficina 1103, Edificio Centro Financiero La Ermita de la ciudad de Cali, Gerencia Oficina Zona Pacífico para lo cual también deben solicitar cita previa a los teléfonos (1) 5241898 extensión 4822; y estará disponible dentro de las fechas establecidas en el cronograma que hacen parte de las condiciones.

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 2932 - ID SAE 22283

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 de los inmuebles.

Las inquietudes generadas en virtud de la consulta de la documentación del Cuarto de Datos deberán ser realizadas al correo electrónico subastase2932@cisa.gov.co creado para tal fin y las respuestas se darán en los tiempos estipulados en el Cronograma de Actividades.

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

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

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

- a. Estudio de títulos del inmueble.
- b. Escritura Pública No. 6972 del 18 de diciembre de 1986, Notaría Décima de Cali
- c. Escritura Pública No. 5729 del 30 de junio de 1989, Notaría Décima de Cali
- d. Escritura Pública No. 2168 del 28 de diciembre de 1996, Notaría Única de Jamundí
- e. Escritura Publica No. 2321 del 26 de abril de 2007, Notaría Séptima de Cali
- f. Escritura Publica No. 4535 del 27 de septiembre de 2007, Notaría Cuarta de Medellín
- g. Avalúo Comercial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle Del Cauca, del 8 de agosto de 2019.
- h. Actualización avalúo Comercial elaborado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., del 22 de julio de 2020.
- i. Resolución No. 0428 de abril 12 de 2019, emitida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
- j. Certificación Catastral del 14 de abril de 2021.
- k. Certificado de Tradición y Libertad – VUR No. 370-247541, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.