

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

(Favor diligenciar este formulario sin tachaduras ni enmendaduras, de lo contrario no se aceptará).

Ciudad:
Nombre del Vendedor o Asesor Comercial de CISA:
C.C

Señores Central de Inversiones S.A. Por medio del presente formulario me (nos) permito (imos) presentar *OFERTA PARA COMPRA* de bien inmueble.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
Central de Inversiones S.A. ha decidido enajenar a título oneroso el cien por ciento (100%) del derecho de propiedad que ostenta sobre el inmueble identificado con matrículas inmobiliarias Nos. 50S-39638; 50S-241732; 50S-62417 Y 50S-80651, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
Dirección del inmueble: BODEGA Calle 18 Sur No. 28-29 / 28-75 / 28-59 – y Calle 19 Sur No. 28-60 - Barrio Santander - BOGOTÁ

OFERENTE PERSONA NATURAL (Para oferentes adicionales, favor imprimir y diligenciar esta página nuevamente)			
NOMBRES		APELLIDOS	
Cédula /RUT:	De:	Estado Civil:	
Teléfono (1):	Teléfono (2):	Celular:	
Profesión:		Fax:	
EMPLEADO		INDEPENDIENTE	
Nombre de la Empresa:		Actividad a la que se dedica:	
Dirección de	Ciudad:		
Correspondencia:			
Teléfono oficina:		Dirección de correspondencia:	Ciudad:
Cargo Actual:		Teléfono contacto:	Teléfono (2):
E-mail:		E-mail:	

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

OFERENTE PERSONA JURÍDICA Y/O UNIÓN TEMPORAL, CONSORCIO Y ASOCIACIONES			
NOMBRE RAZÓN SOCIAL			
NIT		Actividad a la que se dedica:	
Dirección de correspondencia:	Ciudad:		
Teléfonos		Celular:	FAX:
Correo Electrónico:		Página Web:	
Nombre Representante Legal:		Número de Documento de Identificación:	

Nota: en el caso de uniones temporales, consorcios y asociaciones, la promesa de compraventa así como la escrituración y registro, se harán a nombre de las personas que conformen la Unión temporal, consorcio o asociaciones, en la proporción de su participación.

FORMA DE PAGO

VALOR OFERTADO:

\$

Valor Ofertado en letras:

PAGO DE CONTADO

Valor	¿Cuándo se hace el pago?	¿Cuál es el origen del dinero? (ahorro, cesantía, crédito, Leasing, otros)
	Aprobada la Oferta	

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

*PAGO A PLAZOS			
Pagos a efectuar	Valor	¿Cuándo se hace el pago? (# días)	¿Cuál es el Origen del dinero? (ahorro, cesantía, crédito, Leasing, otros)
Mínimo el 10% del total de la Oferta	\$	Aprobada la Oferta	
Primer Abono	\$		
Segundo Abono	\$		
Tercer Abono	\$		
Cuarto Abono	\$		
TOTAL OFERTADO	\$		

*No habrá lugar a cobro de intereses cuando el pago total de los inmuebles sea inferior a 90 días contados a partir de la Firma de la promesa de compraventa.

*Los pagos a plazos no podrán exceder los 270 días calendario, contados a partir de la firma de la promesa de compraventa y se cobrarán desde dicha fecha los intereses respectivos a la DTF TA+ Spread de 6.

*En el evento que exista una diferencia entre el valor expresado en letras y números, prevalecerán las letras.

1. ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE VENTA

El inmueble objeto de la presente invitación es propiedad del ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIO PRECIADO el cual ha autorizado a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. -CISA para que inicie y lleve hasta su culminación el presente proceso de venta de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-39638, 50S-62417, 50S-80651 y 50S-241732 en atención a que estos activos se encuentran en trámite de transferencia de propiedad del ARCHIVO GENERAL a CISA entidad última que tiene vocación para adquirirlo en cumplimiento de su objeto social y en su calidad de Colector de Activos del Estado.

La invitación Pública se realiza con base en los procedimientos de **CISA**, en virtud de los cuales se fijan lineamientos para la comercialización y venta del inmueble objeto de la presente invitación.

El presente documento y sus anexos han sido expedidos por **CISA** y contiene todas las reglas y lineamientos generales que deberán ser atendidos por todos los oferentes, para la evaluación, preparación y presentación de las ofertas y se proporciona únicamente para ser utilizado durante la invitación a ofertar.

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

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

CISA no está obligada 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 la oferta más favorable a **CISA**, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

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

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

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.

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

Durante el término establecido en el cronograma, cualquier persona podrá solicitar mediante comunicación escrita enviada al correo electrónico oficial de este proceso de venta: subastaid19291@cisa.gov.co las aclaraciones que considere necesarias, no se tendrá por recibida cualquier solicitud remitida por medios distintos a los dispuestos para tales fines.

La totalidad de actuaciones que se surtan en este proceso de venta, tales como preguntas, respuestas, procedimientos y documentos deben formularse en idioma castellano exclusivamente.

El período de transferencia y entrega de los inmuebles podrá prolongarse debido a: (i) que el inmueble es propiedad del ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIO PRECIADO y en este sentido, **CISA** deberá adquirir previamente el derecho de dominio de dicha entidad según lo estipulado en el presente documento, y (ii) devoluciones originadas en aclaraciones, correcciones, modificaciones solicitadas por la notaría asignada por reparto o por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, o por cualquier circunstancia propia de las particularidades de los inmuebles.

EL COMPRADOR asumirá las consecuencias de posibles cambios en la reglamentación relacionada con el uso y destinación del suelo, y todas aquellas referentes al ordenamiento territorial que afecten el inmueble, incluyendo los procedimientos administrativos en curso, o que pueden ser originados en el futuro, tendientes a declararlo como de uso público, espacio público o Bien de Interés Cultural, que llegaren a surgir durante el Período de Transferencia y Entrega del Bien objeto de esta venta.

EL COMPRADOR asumirá las consecuencias patrimoniales que emanen de las afectaciones y gravámenes existentes y desconocidas o de aquellas que llegaren a surgir durante el Período de Transferencia y Entrega del inmueble objeto de esta venta.

EL COMPRADOR asumirá las condiciones que ostenten los inmuebles. En los eventos en que presente servidumbres, EL COMPRADOR tendrá la obligación de verificar el estado real de la misma y se obligará a respetarla.

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El predio identificado con las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-39638 / 50S-241732 / 50S-62417 y 50S-80651 se trata de cuatro unidades jurídicas independientes, que no se encuentran englobadas, pero que están físicamente integradas formando una sola unidad funcional. Se encuentran con las siguientes nomenclaturas ubicadas en la localidad Antonio Nariño, Barrio Santander:

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

Matrícula Inmobiliaria	Dirección
50S-39638	Calle 18 Sur No. 28-29
50S-241732	Calle 18 Sur No. 28-59
50S-62417	Calle 18 Sur No. 28-75
50S-80651	Calle 19 Sur No. 28-60

El sector cuenta buena infraestructura en cuanto a disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios y una malla vial en aceptable estado. El servicio de transporte público es prestado por rutas del Sistema Integrado de Transporte y rutas de transporte tradicional.

3. CONDICIONES DE LA VENTA

3.1 Condiciones comerciales

- 3.1.1 La venta se realiza por el cien por ciento (100%) del derecho de propiedad sobre los inmuebles que conforman una unidad funcional, objeto de esta subasta. No se aceptarán ofertas parciales o alternativas.
- 3.1.2 El oferente deberá discriminar en su oferta, el valor ofertado por el inmueble, teniendo en cuenta que no podrá estar por debajo del precio base de venta establecido en esta invitación.
- 3.1.3 En caso de mora en el pago inicial o de alguna de las cuotas mensuales, se pagará por concepto de intereses moratorios la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3.2 Precio Base de Venta y Forma de pago:

El valor mínimo de venta de los inmuebles que conforman una unidad funcional corresponde a la suma de **QUINCE MIL TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$15.039.546.400) M/Cte.**, el cual se pagará de la siguiente manera:

- a) El primer abono corresponderá como mínimo al diez (10%) del precio de adjudicación, entre los cuales se imputarán los quinientos millones de pesos (\$500.000.000) M/cte., consignados como garantía de seriedad de la oferta.
El saldo del 10% señalado deberá ser pagado con anterioridad a la fecha y hora de la suscripción de la promesa de compraventa en la cuenta Corriente No. 021993662 del Banco Davivienda. Si se cancela en Cheque de Gerencia se debe girar a favor de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Nit. 860-042-945-5.
- b) El 90% restante por pagar, es decir, la diferencia entre el primer abono realizado y el valor total de la oferta adjudicada, deberá ser cancelado en los plazos establecidos en la adjudicación, los cuales no podrán superar los establecidos en la presente invitación. Dichos términos serán contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de la suscripción de la promesa de compraventa.

Los intereses moratorios se liquidarán a la tasa máxima de usura fijada por la Superintendencia Financiera, desde el día siguiente al vencimiento del plazo de pago hasta la fecha real de pago.

Los oferentes que requieran financiación a través de crédito o de leasing, deberán tener en cuenta que el desembolso deberá realizarse a favor de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., dentro de los plazos y cuentas bancarias antes señaladas.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

3.3 Garantía de Seriedad de la Oferta:

Para garantizar la seriedad de la oferta, dentro del plazo establecido para la presentación de la misma, los interesados deberán pagar la suma de **quinientos millones de pesos (\$500.000.000) M/cte.**, (según formato Anexo No. 2), la cual deberá ser consignada en la Cuenta Corriente No. 021993662 del Banco Davivienda a nombre de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., mediante cheque de gerencia, en efectivo o transferencia electrónica.

Si el adjudicatario no firma la promesa en la fecha estipulada por **CISA**, esta hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y a título sancionatorio retendrá el valor consignado en la cuenta bancaria de **CISA** antes señalada, más los rendimientos que se generen.

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

4. AVALÚO DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA

Matrícula Inmobiliaria	Áreas	Valor m2	Subtotal
50S-241732	Terreno	1799.68 m2	2,487,000.00
	Construcción	1975.20 m2	1,274,000.00
50S-62417	Terreno	300.00 m2	2,487,000.00
	Construcción	276.56 m2	1,274,000.00
50S-80651	Terreno	900.00 m2	2,487,000.00
	Construcción	900.00 m2	1,431,000.00
50S-39638	Terreno	900.00 m2	2,487,000.00
	Construcción	900.00 m2	1,316,000.00
TOTALES			15,039,546,400.00

Son: **QUINCE MIL TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (15.039.546.400,00)**

Elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD – del 20 de abril de 2021.

5. QUIENES PUEDEN PRESENTAR OFERTA

Pueden presentar oferta para el presente proceso, las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, los patrimonios autónomos y fondos de inversión Colectivos (incluye fondos de capital privado) que: (i) no se encuentren incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses previstas en la Constitución Política de Colombia y la Ley, (ii) no se encuentren incurso en alguna situación de las señaladas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de CISA.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

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

6. HABILITACIÓN DE OFERENTES

Los interesados acreditarán que cuentan con la capacidad jurídica y financiera suficiente, para lo cual aportarán junto con el presente Formato de Oferta Comercial, los documentos que se enuncian en los numerales denominados: *“documentos financieros que se deben adjuntar para el estudio de la oferta”* y *“documentos jurídicos que se deben aportar con la oferta”*, respectivamente.

Estos documentos deberán aportarse: a) en original o fotocopia de acuerdo con lo indicado para cada uno de los mismos, b) en sobre cerrado, debidamente foliados, y c) deberán radicarse únicamente en las Oficinas de correspondencia de CISA, en cualquiera de las Gerencias zonales (sucursales), no obstante, el cargue de ofertas se efectuarán únicamente en las oficinas de la Gerencia Zona Centro de CISA.

CISA revisará y evaluará en primer lugar la documentación referente a la capacidad jurídica de los oferentes, conforme a la documentación requerida en el numeral denominado *“documentos jurídicos que se deben aportar con la presente oferta”* y, en caso de cumplir estos requisitos, procederá a realizar la evaluación financiera de los interesados y la capacidad financiera, de acuerdo a lo señalado en el numeral relativo a *“documentos financieros que se deben adjuntar para el estudio de la oferta”* y en el numeral correspondiente a *“Evaluación Financiera de los Oferentes”*. Una vez el oferente cumpla con todos los requisitos, quedará habilitado y CISA evaluará la(s) oferta(s) económica(s) presentada(s) por el (los) oferente(s) contenida(s) en este formato.

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

CISA consultará en la etapa de evaluación a (i) los oferentes y (ii) para el caso de personas jurídicas constituidas como sociedades por acciones simplificadas S.A.S o sociedades anónimas cerradas y sociedades limitadas a sus socios o accionistas, y para entidades sin ánimo de lucro, se consultará a sus fundadores o sucesores o sus equivalentes; consultará: 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, CISA podrá solicitar a los oferentes información adicional o aclaratoria si así lo considera conveniente para el debido análisis de las ofertas.

7. CONDICIONES JURÍDICAS Y TÉCNICAS DEL INMUEBLE

7.1 Condiciones Jurídicas.

El inmueble objeto de la presente venta no es de propiedad de **CISA** y está autorizada por el propietario ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIO PRECIADO para su comercialización y para la celebración de contrato de promesa de compra venta sobre el mismo.

La obligación de **CISA** consignada en el contrato de promesa de compraventa, de suscribir el contrato prometido de compraventa mediante escritura pública, quedará sujeta a que (i) se cumpla la condición suspensiva relativa a que la actual propietaria del inmueble, haya efectivamente transferido el derecho de propiedad a favor de **CISA** y que por consiguiente

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

en el folio de matrícula de los inmuebles que conforman una unidad funcional, prometidos en venta, se encuentre registrada **CISA** como propietario y (ii) que **CISA** haya recibido físicamente los inmuebles, siempre que no se encuentren ocupado o invadido; situación que el interesado aceptará con la presentación de su oferta.

En virtud de lo declarado en el numeral anterior, de ser necesario, el interesado aceptará la modificación de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, con el solo requerimiento de **CISA** en tal sentido, caso en el cual dicha fecha se prorrogará automáticamente, cuando faltando quince (15) días hábiles para la fecha pactada, los trámites de transferencia del derecho de dominio a favor de **CISA** no hayan concluido.

De no cumplirse la condición suspensiva para la celebración del contrato de compraventa prometido, es decir, de no producirse la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble por parte de ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIO PRECIADO a favor de CISA S.A., y la entrega material del mismo a CISA, cuando a esta hubiere lugar, no se configurará incumplimiento del contrato de promesa por parte de Central de Inversiones, razón por la cual en ese evento CISA únicamente estará obligada a restituirme lo pagado, sin lugar a reconocimiento de intereses, corrección monetaria, cuatro por mil, indemnización de perjuicios, ni ninguna otra suma adicional bajo ningún título, por lo que en tal evento, el oferente adjudicatario renuncia a iniciar cualquier acción judicial o extrajudicial o de cualquier índole, en contra de CISA por tal motivo.

PLUSVALÍA.

Sobre los inmuebles recae un gravamen de Liquidación Efecto Plusvalía, debidamente registrada en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria, anotación que deberá ser cancelada y/o pagada por el actual propietario del inmueble ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIO PRECIADO, antes de la escrituración y registro de los inmuebles a favor de CISA. Si por alguna circunstancia, no es posible la escrituración y registro de los inmuebles a favor de CISA por este concepto, y por lo tanto CISA no pueda escriturar y registrar a favor del tercero comprador, éste acepta tal circunstancia liberando a CISA de cualquier responsabilidad y renunciando a iniciar acciones procesales o extraprocesales por este motivo.

7.2 Condiciones Técnicas:

De acuerdo con el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003, ambos compilados por el Decreto Distrital 190 de 2004, el predio se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Unidad de Planeamiento Zonal UPZ: 38 Restrepo, Decreto Distrital reglamentada por el Decreto Distrital 298 de 2002, actualizada por el Decreto No. 224 de 2011 y modificada mediante el Decreto No. 562 de 2018.

Sector Normativo:	6
Área de actividad:	Comercio y Servicios
Zona:	Comercio Aglomerado
Tratamiento:	Consolidación con densificación moderada
Subsector de uso:	I
Subsector de edificabilidad:	Único
Altura máxima:	4*
Tipología construcción:	Continua
Índice ocupación:	0,75
Índice construcción:	3
Antejardín:	No se exige
Aislamiento lateral:	Aplica lo dispuesto en el Decreto 080 de 2016
Usos permitidos:	Comercio Vivienda Equipamientos colectivos

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

Equipamientos deportivos y recreativos
Servicios urbanos básicos
Industria
Servicios empresariales
Servicios personales
Servicios de alto impacto

Las siguientes son las áreas de inmueble objeto de venta:

MATRÍCULA	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN
50S-39638	900.00 m2	900.00 m2
50S-241732	1799.68 m2	1,975.20 mt2
50S-62417	300.00 m2	276.56 m2
50S-80651	900.00 m2	900.00 m2
TOTALES	3,899.68 mt2	4,051.76 mt2

*En cuanto a la Edificabilidad se permite alcanzar un índice de construcción de 3.5 y altura en pisos resultante bajo el cumplimiento de condiciones adicionales frente a retrocesos y aislamientos.

En cuanto a las Áreas de Terreno:

MATRÍCULA	ÁREA TERRENO TÍTULOS	ÁREA TERRENO CATASTRO
50S-39638	900.00 m2	900.00 m2
50S-241732	1799.68 m2	1800.00 mt2
50S-62417	300.00 m2	317.00 m2
50S-80651	900.00 m2	859.21 m2
TOTALES	3,899.68 mt2	3,876.21 mt2

El conjunto de inmuebles objeto de esta venta presenta una diferencia de área en conjunto del 0.6%, diferencia que no es significativa para este proceso y el oferente entiende y acepta la misma. La promesa de compraventa y escrituración se hará con las áreas de los títulos las cuales fueron objeto de avalúo.

En cuanto a las Áreas de Construcción:

El conjunto de inmuebles objeto de esta venta no presenta Licencia de Construcción alguna en relación a que, a fecha de la construcción de las mismas la legislación colombiana no completaba dicha condición; no obstante, en cada uno de los certificados de libertad y tradición de los cuatro inmuebles en el ítem de Cabida y Linderos se denota la declaración de las mismas; aunado a lo anterior y producto de un levantamiento arquitectónico elaborado en el año 2014 se logra evidenciar que las áreas totales construidas sobre los cuatro inmuebles es de 4.051,76 metros cuadrados los cuales fueron objeto de avalúo; para el año 2017 se hace el desistimiento de una Licencia de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación y Licencia en la modalidad de Ampliación y Demolición Parcial.

Otros:

El inmueble objeto de esta venta identificado con certificado de libertad y tradición número 50S-80651 por error en la consignación de datos o por desactualización de la información denota que el Municipio y Vereda de ubicación es USME y

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

no Bogotá D.C., condición que se informa al oferente y que no cambia la ubicación del inmueble en la ciudad de Bogotá D.C.

El inmueble objeto de esta venta identificado con certificado de libertad y tradición número 50S-241732 por error en la consignación de datos o por desactualización de la información denota en el ítem Cabidad y Linderos un área de 2.212 varas cuadradas, siendo lo correcto 2.812 varas cuadradas tal como se relaciona en la escritura pública 0905 de 8 de marzo de 2007 de la Notaria 48 de Bogotá.

8. CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA

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

- 8.1 Ofertas recibidas por fuera del término establecido en el cronograma.
- 8.2 Ofertas parciales, alternativas o condicionadas.
- 8.3 Ofertas no habilitadas jurídica y/o financieramente.
- 8.4 Ofertas que no vengan acompañadas de la consignación de la garantía de seriedad de la oferta, en los términos y plazo establecido en el cronograma de actividades.
- 8.5 Ofertas recibidas vía Fax, e-mail (escaneadas). Tampoco serán recibidas formatos en fotocopia.
- 8.6 Ofertas que no se presenten en sobre cerrado.
- 8.7 Aquellas ofertas cuyo contenido no esté conforme al presente Formato de Oferta Comercial.
- 8.8 Ofertas diligenciadas a lápiz o en tintas borrables.
- 8.9 Ofertas que no hayan sido debidamente diligenciadas según este Formato de Oferta Comercial.
- 8.10 Ofertas que presenten tachaduras o enmendaduras.
- 8.11 Ofertas que estén por debajo del precio base de venta señalado o su plazo sea superior a 270 días calendario.
- 8.12 Ofertas cuyos documentos de contenido vinculante, declaración de habilitación y origen de fondos, Formato de Oferta Comercial no esté suscrito en original (información y suscripción de la firma), por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, del patrimonio autónomo, fondos de inversión Colectivos (incluye fondos de capital privado), o que éstos no estén debidamente facultados, o por cada uno de los integrantes de la asociación de personas jurídicas y/o naturales.
- 8.13 Ofertas cuyo oferente se encuentre 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 CISA, la presente Invitación, que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad, inhabilidad o prohibición, o se encuentre inmerso en conflicto de interés.
- 8.14 Cuando el oferente no subsane correcta o completamente dentro del término fijado, la documentación solicitada por CISA.
- 8.15 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.
- 8.16 La oferta cuyo oferente sea deudor moroso de CISA bien sea directamente o a través de la Sociedad de la cual sea socio, accionista o integrante.
- 8.17 Ofertas cuyo oferente se encuentre reportado como responsable fiscal en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- 8.18 Ofertas 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.
- 8.19 Ofertas cuyo oferente se encuentre reportado en el Certificado de Antecedentes Disciplinarios, expedido por la Procuraduría General de la Nación, 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, en el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas y/o tenga antecedentes judiciales.
- 8.20 La oferta cuyo oferente directamente o a través de la sociedad de la cual sea socio o accionista o integrante, haya incumplido a CISA, con la suscripción de algún contrato, o con cualquier otra obligación derivada de los mismos.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

- 8.21** Cuando un oferente tenga intereses patrimoniales en otra persona jurídica que presente oferta en este mismo proceso de venta.
- 8.22** Cuando el representante o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en otra u otras firmas o personas jurídicas diferentes, que también hayan presentado oferta en el proceso de venta de este inmueble.
- 8.23** Cuando el oferente, o alguno de sus socios, tenga participación o representación legal en otras firmas o personas jurídicas que también hayan presentado oferta, o sociedades que tengan socios comunes excepto cuando se trate de sociedades anónimas abiertas.
- 8.24** Cuando los socios del oferente tienen vínculos de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, con los socios de otras personas jurídicas que hayan presentado oferta por este inmueble en el presente proceso de venta.
- 8.25** Ofertas que estén diligenciadas en idiomas distintos al castellano.
- 8.26** De presentarse dos o más ofertas por el mismo oferente, el día sexto (6°), se deberá tener en cuenta la primera oferta radicada. Las demás serán rechazadas.
- 8.27** En los demás casos señalados como causal de rechazo en el presente documento.

9. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA OFERTA:

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

9.1 EVALUACIÓN FINANCIERA DE LOS OFERENTES:

El oferente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 9.1.1** Tener un nivel de activos (Patrimonio Bruto), con corte a 31 de diciembre de 2020, de mínimo el 20% del precio base de venta del inmueble por el que se oferta.
Si el nivel de activos (Patrimonio Bruto) del oferente es menor al 20% del precio base, el valor faltante podrá ser completado a través de presentación de carta de aprobación de crédito expedida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que deberá contener la vigencia de aprobación del crédito correspondiente, la cual, en todo caso, debe cubrir todas y cada una de las etapas del cronograma de venta. Este requisito financiero deberá mantenerse durante todo el proceso de venta y hasta la suscripción de la escritura pública y pago total del precio.
La carta de aprobación para completar el nivel de activos requeridos, deberá presentarse con la Oferta.
- 9.1.2** No presentar calificaciones adversas en centrales de riesgos, es decir, no registrar calificación en ninguna deuda con el sector financiero diferente de A y/o B en los últimos dos años y no registrar mora vigente en ninguna de sus obligaciones con el sector financiero.
En caso de presentar mora vigente o calificación diferente 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.
- 9.1.3** Si es persona jurídica, ni la empresa, ni sus socios, ni sus representantes legales, revisor fiscal y/o contador podrán presentar reportes negativos en World Check. Si es persona natural, no puede presentar reportes negativos en World Check.

Nota: En caso que el oferente sea una Entidad Pública sujeta al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, el único requisito de evaluación financiera será el certificado de disponibilidad presupuestal (CDP). Para la firma de la Escritura Pública deberá acreditar el Registro Presupuestal correspondiente, el cual debe ser mayor o igual al valor por el cual se adjudicó el inmueble.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

10. PARA LA VENTA DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA, EL OFERENTE DEBERÁ TENER EN CUENTA LOS SIGUIENTES PUNTOS, SEGÚN APLIQUE:

- 10.1** CISA a través de un aviso en su página Web dará a conocer la fecha desde la cual los clientes podrán realizar ofertas para participar en la subasta.
- 10.2** CISA pondrá a disposición del público en general todas las condiciones jurídicas, administrativas y/o técnicas del inmueble, por un término de 15 días hábiles, a través de un cuarto de datos virtual o físico.
- 10.3** Posterior a la terminación del periodo fijado en el cronograma, es decir, a partir del día hábil 16, se dará inicio a la recepción de ofertas por un término de 10 días hábiles.
- 10.4** El cliente interesado en hacer una oferta de compra por el inmueble, deberá acercarse a cualquiera de las Oficinas Zonales (sucursales) de CISA a partir de la fecha fijada en el cronograma. El Front de servicio al usuario fechará y entregará al oferente constancia de recibo de la presentación de su oferta. La oferta de compra deberá presentarse en sobre cerrado debidamente rotulado con el nombre del oferente.
- 10.5** Se entenderán como ofertas debidamente diligenciadas, aquellas presentadas conforme al presente Formato de Oferta Comercial, con los campos mínimos requeridos para que la oferta se entienda como válida, es decir, datos del oferente, valor de la oferta, forma de pago y que se encuentre firmada por el (los) oferente (s), o suscrita por el representante legal de la empresa oferente debidamente facultado, quien deberá contar con la autorización al momento de presentar oferta y en caso de su aprobación, para suscribir los contratos o documentos requeridos en procura de la transferencia del inmueble.
- 10.6** En el evento en que el Formato de Oferta Comercial se encuentre sin fecha, se entenderá como fecha de suscripción la de radicación de la oferta.
- 10.7** A partir de la recepción de la primera oferta, se establece un plazo máximo de 5 días hábiles para puja.
- 10.8** Las ofertas que hayan sido debidamente diligenciadas y habilitadas según el resultado del análisis de la oferta arrojado por el modelo de valoración de CISA, serán publicadas en la página web de CISA.
- 10.9** La recepción y publicación de una oferta no implica la aprobación de la misma.
- 10.10** El periodo para la puja se realizará sólo en días hábiles y las ofertas podrán ser presentadas en el periodo señalado, en horario de 8:00 a.m., a 5:00 p.m., en cualquiera de las Oficinas Zonales (sucursales) de CISA.
- 10.11** Las ofertas realizadas el quinto (5°) día hábil, deberán ser radicadas antes de las 4:00 p.m. y se rechazarán aquellas que sean radicadas después de esta hora.
- 10.12** Las ofertas que se presenten por el inmueble objeto de esta invitación a partir del inicio de la puja, deberán ser superiores a la oferta que se muestre en primer orden de elegibilidad, según un margen de mejora de ofertas. Para el efecto, el margen de mejora será equivalente al 0.5% del valor de la oferta más alta publicada el día anterior en la web de CISA.
- 10.13** Sólo si se recibe una o varias ofertas debidamente diligenciadas y habilitadas que superen la oferta que se encuentre en primer orden de elegibilidad en el día quinto (5°), la puja se extenderá hasta día sexto (6°) hábil. En este día sólo podrán presentar una oferta por una única vez las mismas personas que hayan ofertado entre el día 1° y 5°. En este caso, las ofertas radicadas serán depositadas en una urna dispuesta en las instalaciones de CISA o de sus sucursales, únicamente para recepción de ofertas del día sexto (6°) hábil. Este evento se notificará a través del correo oficial antes descrito.
- 10.14** La urna se abrirá a las 5:00 p.m. del día sexto (6°), el criterio para determinar la presentación oportuna de la oferta, será la fecha y hora de radicación. La ciudadanía en general podrá participar en el momento de la apertura de la urna.
- 10.15** Una vez revisadas las ofertas debidamente diligenciadas y habilitadas, y luego de que el sistema establezca el orden de elegibilidad, CISA iniciará la evaluación de las mismas.
- 10.16** El orden de elegibilidad se realizará de acuerdo al resultado del Valor Presente Neto (VPN) de las ofertas, sin perjuicio de que el mismo pueda variar una vez concluida la evaluación de las ofertas en puja.
- 10.17** Las ofertas serán evaluadas conforme a las políticas y procedimientos de CISA.
- 10.18** La no presentación de los documentos señalados en el presente Formato de Oferta Comercial, serán subsanables. No obstante lo anterior, si una vez solicitados oficialmente por CISA y dentro del término estipulado por éste estos documentos no se anexan por el oferente, se rechazará la oferta.
- 10.19** CISA no asume los gastos en los que incurra el Oferente para la presentación de la oferta.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

- 10.20** Para la aprobación de las ofertas habilitadas o aceptadas se tendrá en cuenta el precio, el plazo y la forma de pago.
- 10.21** La oferta será evaluada comercial, jurídica y financieramente, esta última cuando hubiere lugar a ella, las cuales arrojarán la aceptación o rechazo de la oferta.
- 10.22** En caso de presentarse empate en la evaluación del Valor Presente Neto (VPN) de la oferta, se adjudicará a aquel oferente cuya oferta haya sido radicada en primer lugar. Para lo anterior, se considerará como empate cuando el valor de la oferta coincida exactamente en Valor Presente Neto (VPN).
- 10.23** CISA enviará al oferente adjudicatario, carta mediante la cual se le informa la decisión de adjudicación, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se celebre el Comité en el cual se decide definitivamente sobre la misma. No obstante, CISA se reserva el derecho de ampliar estos plazos, lo cual desde ya acepta EL OFERENTE.
- 10.24** CISA elaborará la minuta de transferencia haciendo mención al área y linderos registrados como títulos antecedentes, en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria del Bien.
- 10.25** El trámite de escrituración se estima en un tiempo aproximado de veinte (20) días calendario, contados a partir de la acreditación del pago total de los dineros que no estén sujetos a desembolsos de créditos. CISA se reserva el derecho de ampliar estos plazos, lo cual desde ya acepta EL OFERENTE.
- Nota:** En caso de pagos efectuados con cheque, los veinte (20) días se contarán a partir de la fecha de ingreso efectivo del dinero en la cuenta bancaria respectiva.
- 10.26** Será también requisito para la escrituración del inmueble, el pago de impuesto predial, administración, valorización, contribuciones y otros tributos según corresponda de acuerdo a la normatividad aplicable, para los inmuebles que tenga deudas por estos conceptos. EL OFERENTE declara conocer esta situación y desde ya acepta que dichos valores pueden estar sujetos a cambios por los reajustes de las sanciones e intereses de mora de las mismas. Las anteriores deudas deberán ser canceladas por EL OFERENTE, situación que acepta al suscribir la presente Oferta Comercial. En aquellos casos en los cuales CISA administre y se encuentre al día, el OFERENTE reintegrará las prorratas sobre la fracción del año que corresponda hasta la escrituración del inmueble y únicamente en el porcentaje de propiedad que ostenta.
- 10.27** Los derechos notariales, beneficencia y derechos de registro serán asumidos en un 100% por el promitente comprador, lo cual desde ya acepta con la firma del presente Formato de Oferta Comercial.
- 10.28** Solo se aceptarán cambios de comparecencia cuando se trate de créditos o Leasing otorgados por una Entidad financiera para respaldar la deuda del oferente por la compra del inmueble.
- 10.29** CISA se compromete a atender y resolver todas las inquietudes del oferente, hasta la fecha de registro de la escritura pública y entrega del inmueble, conforme al numeral anterior.
- 10.30** La entrega física del inmueble se efectuará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación por parte del comprador el folio de matrícula inmobiliaria donde aparezca registrada la venta y el precio del inmueble esté totalmente pagado.
- 10.31** Los pagos deberán hacerse únicamente a nombre de **CISA**, en las cuentas según correspondan. Una vez consignado el valor a pagar, deberá presentarse la consignación original con el sello o timbre de recibido por parte del banco. En ningún caso, funcionarios de CISA están autorizados a recibir dineros del cliente.

11. EL OFERENTE DECLARA:

- 11.1** Que conozco y acepto el procedimiento de ventas de oferta pública simple (puja) publicado en la página Web de CISA.
- 11.2** Que reconozco que la información suministrada a través de la página Web es general e informativa y no es vinculante, por lo tanto me obligo a consultar en la sucursal respectiva y hacer mis propias indagaciones de la información requerida.
- 11.3** Que la recepción y publicación de una oferta no obliga a CISA a la aceptación de la misma, por lo que entiendo (entendemos) que es facultad discrecional de CISA aceptar o no, mí (nuestro) ofrecimiento de compra hecho a través de la presente oferta no implica la aprobación de la misma.
- 11.4** Que conozco, acepto y asumo el estado físico y administrativo en que se encuentra el inmueble y que CISA no se compromete a efectuar ningún tipo de reparación locativa.
- 11.5** Que declaro que conozco y acepto, el estado jurídico del inmueble conforme a la información publicada en la página Web: www.cisa.gov.co y a lo por mí verificado en la respectiva Gerencia de Zona de CISA.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

- 11.6** Que declaro que la oferta por mí presentada es irrevocable y me obligo dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de aceptación de la oferta por parte de CISA, a: (i) consignar el 10% del valor de la oferta, y (ii) suscribir el contrato de promesa de compraventa. En el evento que dicho valor no haya sido consignado por mí dentro del término establecido, CISA podrá dar aplicación a lo establecido en el Artículo 846 del Código de Comercio. En el evento que yo efectúe la consignación correspondiente al 10% del valor de la oferta y no suscriba el contrato de promesa de compraventa respectivo en el término indicado, autorizo a CISA a tomar dicho valor a título de indemnización de perjuicios, bajo el entendido que el contrato de promesa de compraventa no fue suscrito por mí. El incumplimiento de las obligaciones señaladas será sometido a lo previsto en los Artículos 846 y 863 del Código de Comercio. Así mismo autorizo que el valor retenido por CISA correspondiente al 10% del valor del precio, lo haga de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o declaración judicial.
- 11.7** Que conozco que no se podrá ceder la posición contractual en esta negociación sin el previo consentimiento de CISA y acepto la decisión en la aprobación o no que CISA realice de mi solicitud.
- 11.8** Que declaro bajo la gravedad del juramento que no me encuentro incurso en inhabilidades, incompatibilidades ni conflictos de interés, para presentar oferta a CISA y celebrar el respectivo contrato en el evento de que me sea adjudicada la oferta, conforme al Código de Buen Gobierno el cual declaro conocer y aceptar por estar publicado en la página Web de CISA: www.cisa.gov.co. Que no obstante, acepto que CISA se reserva el derecho de analizar y verificar dentro del respectivo trámite, posibles causales e inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés de las consagradas en el Código de Buen Gobierno y podrá declarar nulo el proceso, si se comprueba alguna omisión o irregularidad que afecte la comercialización del inmueble o el trámite de adjudicación.
- 11.9** Que conozco y acepto que en el evento en que surjan circunstancias administrativas o cualquiera otra que a juicio de CISA haga inconveniente o innecesario continuar con este proceso de venta, CISA podrá suspender, interrumpir o terminar anticipadamente el proceso de selección condición que acepto con el sólo hecho de presentar oferta, liberando a CISA de cualquier responsabilidad.
- 11.10** Que conozco y acepto las causales de rechazo de la oferta establecidas previamente en el presente documento.
- 11.11** Que en el caso de que mi oferta sea aceptada, asumiré los gastos que se generen para el registro de la venta del inmueble (impuestos, 4x1000, etc.), trámite que podrá estar a cargo de CISA, por lo que, a más tardar tres días antes a la fecha de firma de la escritura de compraventa, consignaré en las cuentas autorizadas de esa entidad el valor correspondiente a los gastos que dicho acto ocasione. La ausencia de consignación de los valores requeridos para el registro de la escritura de compraventa, habilita a que CISA declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de manera unilateral y sin necesidad de requerimiento alguno, al cual renuncio con la firma del presente documento y en consecuencia se abstenga de firmar la escritura de venta.
- 11.12** Declaro que conozco y acepto toda la información contenida en el presente documento, y asumo toda clase de contingencias que se causen o llegaren a causar, por lo cual renuncio a iniciar cualquier acción judicial, que se derive de cualquier controversia y afectación conocida o desconocida que recaiga sobre los inmuebles objeto de venta, en especial aquellas correspondientes a la acción por evicción consagrada en el artículo 1893 del Código Civil, acción por vicios redhibitorios del artículo 1914 del Código Civil, acción quanti minoris del artículo 1925 del Código Civil y acción resolutoria consagrada en el Código Civil. De igual forma asumiré las resultas de los procesos judiciales que llegaren a instaurar a favor o en contra, exonerando jurídica y económicamente y declarando desde ahora a paz y salvo a CISA por cualquier causa relacionada con el inmueble objeto de venta, por lo que la venta se entenderá en firme.
- 11.13** Que conozco que la obligación de CISA consignada en el contrato de promesa de compraventa, de suscribir el contrato prometido de compraventa mediante escritura pública, quedará sujeta a que (i) se cumpla la condición suspensiva relativa a que la actual propietaria del inmueble, haya efectivamente transferido el derecho de propiedad a favor de CISA S.A. y que por consiguiente en el folio de matrícula del inmueble prometido en venta se encuentre registrada CISA como propietario y (ii) que CISA haya recibido físicamente el inmueble, siempre que no se encuentre ocupado o invadido; situación que acepto con la presentación de mi oferta.
- 11.14** En virtud de lo declarado en el numeral anterior, de ser necesario, acepto la modificación de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, con el solo requerimiento de CISA en tal sentido, caso en el cual dicha fecha se prorrogará automáticamente, cuando faltando quince (15) días hábiles para la fecha pactada, los trámites de entrega del inmueble a favor de CISA no hayan concluido.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

- 11.15** Que conozco y acepto que a la firma del contrato de promesa de compraventa entregaré a CISA a título de arras, el valor correspondiente al 10% del valor a pagar por el inmueble, de tal manera que, si incumplo la obligación de celebrar el contrato de compra venta prometido o me retracto, perderé dicha suma, la cual no deberá entonces ser devuelta por CISA. Así las cosas, por tratarse de arras de retracto, en el evento en que efectivamente se celebre el contrato de compraventa prometido, dicho valor será imputado como parte del precio que debo pagar por el inmueble.
- 11.16** Que conozco y acepto que de no cumplirse la condición suspensiva para la celebración del contrato de compraventa prometido, es decir, de no producirse la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble por parte de ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIO PRECIADO a favor de CISA S.A., y la entrega material del mismo a CISA, cuando a esta hubiere lugar, no se configurará incumplimiento del contrato de promesa por parte de Central de Inversiones, razón por la cual en ese evento CISA únicamente estará obligada a restituirme lo pagado, sin lugar a reconocimiento de intereses, corrección monetaria, cuatro por mil, indemnización de perjuicios, ni ninguna otra suma adicional bajo ningún título, por lo que en tal evento, renuncio a iniciar cualquier acción judicial o extrajudicial o de cualquier índole, en contra de CISA por tal motivo.
- 11.17** Que conozco y acepto las circunstancias descritas en el capítulo denominado “Condiciones Técnicas” del inmueble.
- 11.18** Que conozco y acepto que 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, CISA adelantará el respectivo trámite de saneamiento, para lo cual tendrá 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, de ser el caso, todo lo cual se pactará en la promesa de compraventa respectiva.
- 11.19** Que conozco y acepto que 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 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, se realizará la devolución de los dineros cancelados por EL PROMETIENTE COMPRADOR sin ningún tipo de indexación, multa, penalización o cobro de arras para las partes, descontando el 4 x 1.000.
- 11.20** 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, de ser el caso, 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).
- 11.21** Que Conozco y acepto que sobre los inmuebles recae un gravámen de Liquidación Efecto Plusvalía, debidamente registrada en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria, anotación que debe ser cancelada y/o pagada por el actual propietario del inmueble ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN JORGE PALACIO PRECIADO, antes de la escrituración y registro de los inmuebles a favor de CISA. Si por alguna circunstancia, no es posible la escrituración y registro de los inmuebles a favor de CISA por este concepto, y por lo tanto CISA no pueda escriturar y registrar a mi favor, acepto tal circunstancia liberando a CISA de cualquier responsabilidad y renuncio a iniciar acciones procesales o extraprocesales por este motivo.

12. INSTRUCCIONES DE GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Imparto las instrucciones de carácter irrevocable que se indican adelante, para la administración de los recursos que resulten vinculados a la garantía de seriedad de la oferta. Los recursos que sean consignados en la cuenta señalada por ustedes corresponderán a la suma de Quinientos millones de pesos (\$500.000.000) M/cte., según lo establecido en la presente oferta.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

En consideración a lo cual se imparten las siguientes instrucciones:

Girar a mi favor, el total de recursos administrados por concepto de capital, en el evento en que el representante legal de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., me notifique por escrito que no he sido seleccionado como comprador del (los) inmueble (s) antes señalado (s), giro que deberá realizarse previo el descuento del gravamen a los movimientos financieros, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma de la promesa de compraventa por parte del oferente favorecido, a la siguiente cuenta bancaria: _____ (Incluir tipo de cuenta, banco y número).

En el evento en que el inmueble me sea adjudicado, el valor depositado como garantía de seriedad de la oferta, se tendrá como abono al primer pago del precio de adjudicación del bien. De no llegar el suscrito a firmar la promesa de compraventa en el plazo estipulado, CISA hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y a título sancionatorio se retendrá el valor consignado en la cuenta bancaria de CISA.

13. CUARTO DE DATOS

El funcionamiento del Cuarto de Datos estará reglamentado en el documento denominado Reglamento del Cuarto de Datos (Anexo 1).

Las inquietudes generadas en virtud de la consulta de la documentación del Cuarto de Datos deberán ser realizadas al correo electrónico subastaid19291@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 su oferta, se entiende que los oferentes conocen y aceptan el contenido de la información que hace parte del Cuarto de Datos, aun cuando por decisión propia no ingresen a este y, no podrán alegar el desconocimiento de la información en él contenida.

El cuarto de datos estará conformado por los documentos que contienen las condiciones jurídicas, administrativas y técnicas del inmueble, tales como el avalúo, certificados de tradición y libertad, etc.)

14. DECLARACIÓN ORIGEN DE FONDOS

El suscrito obrando en nombre(s) propio(s) de manera voluntaria o en mi calidad de representante legal y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, realizo(amos) la siguiente declaración de fuentes de fondos a la compañía CENTRAL DE INVERSIONES S.A., con el propósito de que se pueda dar cumplimiento a lo señalado al respecto en la LEY 190 de 1995 "Estatuto Anticorrupción" y demás normas legales concordantes para adquisición de bienes inmuebles, pago de obligaciones en dinero o en especie.

1. Declaro(amos) que los recursos que entrego(amos) provienen de actividades lícitas, de conformidad con la normatividad Colombiana.
2. Que no admitiré(amos) que terceros efectúen depósitos en mis cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo adicione; ni efectuaré(amos) transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
3. Autorizo(amos) a resolver cualquier acuerdo, negocio o contrato celebrado con Central de Inversiones S.A., en caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento eximiendo a la entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo(nosotros) hubiere(amos) proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

4. Autorizo(amos) a Central de Inversiones S.A., para que en caso de que lo juzgue necesario, consulte mi(nuestra) información crediticia en las Centrales de Riesgo.

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que los datos aquí consignados obedecen a la realidad, por lo que declaro(amos) haber leído, entendido y aceptado el presente documento, en constancia firmo (amos) a los _____ días del mes de _____ del año _____ en la ciudad de _____.

Firmas:

PRIMER OFERENTE
C.C. No.

SEGUNDO OFERENTE
C.C. No.

Declaro que soy Asesor Comercial de CISA y he verificado la información suministrada por el cliente. Así mismo que lo he asesorado de acuerdo con los términos que reglamentan mi relación con CISA.

Firma del Asesor Comercial de CISA

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

15. DOCUMENTOS FINANCIEROS QUE SE DEBEN ADJUNTAR PARA EL ESTUDIO DE LA OFERTA

Hace parte integral de este formulario los documentos que a continuación se relacionan y que se deben adjuntar por el cliente para el estudio de la presente oferta:

Documentación	Personas Jurídicas y naturales nacionales	Personas Jurídicas y naturales extranjeras (1)	Fondos de capital	Personas jurídicas de reciente creación (2)	Patrimonios autónomos (3)	Entidades públicas
Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2020, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal	X	X	X		X	
Declaración de renta año 2020	X (Personas Jurídicas)	X	X		X	
Estados financieros inicial o preoperativos (Balance General y Estado de resultados)				X		
Balance General y Estado de resultados a diciembre 31 de 2020				X		
Certificado de Disponibilidad Presupuestal						X

- ⁽¹⁾ Toda la información financiera deberá ser presentada en moneda legal colombiana certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español.
- ⁽²⁾ Se entenderán como personas jurídicas de reciente creación las constituidas durante o después de diciembre de 2020. Estas deben aportar los Estados financieros inicial y preoperativo (Balance General y Estado de resultados) y declaración de renta del año 2019 de los socios, accionistas y asociados con % de participación superior al 15%.
- ⁽³⁾ En caso de ser constituida durante o después de diciembre de 2020, se debe aportar los Estados financieros inicial o pre operativo (Balance General y Estado de Resultados).

Sociedades extranjeras con sucursal en Colombia
Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2020, firmados por representante legal, contador y/o revisor fiscal, tanto de su casa matriz como de la sucursal en Colombia.
Toda la información financiera de la casa matriz deberá ser presentada en moneda legal colombiana, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español.
Autorización original firmada para la consulta en CIFIN de la sucursal Colombia.
Carta de origen de fondos original tanto para la casa matriz como para la sucursal en Colombia.

16. DOCUMENTOS JURÍDICOS QUE SE DEBEN APORTAR CON LA OFERTA

Persona natural Nacional o Extranjera

Fotocopia de la cédula de ciudadanía, pasaporte o cédula de extranjería, carné diplomático expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia según sea el caso.

Persona jurídica Nacional

- Original certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio principal, con no más de 30 días calendario de antelación a la fecha de presentación de ofertas.
 - Fotocopia del acta del órgano social competente donde conste la autorización o las facultades para presentar oferta y celebrar el contrato. De ser necesario.
- El término de duración de la sociedad no podrá ser inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

Entidad Pública

- Fotocopia de la ley, ordenanza o acuerdo que autorizó su creación.
- Fotocopia del decreto u otro acto por medio del cual se hubieren adoptado sus estatutos.
- Fotocopia del acto de nombramiento y posesión del o de los representantes legales.

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

Patrimonios Autónomos

1. Fotocopia del documento público o privado mediante el cual se instrumenta el contrato de fiducia mercantil, celebrado con una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, cuyo objeto comprenda las actividades propias de esta venta.
2. Documento original que acredite la existencia y representación legal de la sociedad fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Certificación original expedida por la sociedad fiduciaria en la que conste el valor de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
4. La duración del contrato de fiducia mercantil no será inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

Fondos de Capital Privado - Fondos de Inversión Colectivos

El administrador del Fondo de Capital deberá presentar:

- a. Reglamento del Fondo de Capital Privado.
- b. Certificado de existencia y representación legal del Gestor Profesional y del Administrador del Fondo.
- c. Certificación del administrador del Fondo de Capital Privado en la que manifieste que el Fondo cuenta con los compromisos de capital para cumplir con el pago del precio del paquete de inmuebles objeto de esta subasta.
- d. Certificación del Administrador del Fondo en relación a que éste se encuentra en etapa de Inversión.

Personas jurídicas extranjeras

SIN DOMICILIO EN COLOMBIA

1. Certificado original expedido por la autoridad extranjera del domicilio de la sociedad, en el que conste su existencia como persona jurídica; que ejerce su objeto social de acuerdo con las leyes de su domicilio; el nombre del representante legal; la facultad de su representante legal para obligar a la sociedad y, de ser el caso, para conferir a un tercero dicha facultad mediante poder. El término de duración no podrá ser inferior a 12 meses contados a partir de la presentación de la oferta.
2. Si en el certificado anterior, no consta lo mencionado, se debe presentar copia debidamente autenticada del acta del órgano social competente, donde consten las mismas condiciones establecidas en el numeral 1, con autenticación o reconocimiento, certificada la firma por el órgano o autoridad competente, apostillada y traducida oficialmente al español, o de un certificado expedido por el Cónsul de Colombia con jurisdicción en el país de su domicilio. En cualquier caso, el certificado deberá haber sido expedido con no más de treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de presentación de la oferta.
3. Acreditar que se ha conferido poder especial a un apoderado domiciliado y residente en Colombia, para presentar la oferta, participar en la puja, suscribir la promesa de compraventa y la escritura pública de venta y realizar todos los trámites necesarios para concluir la venta.
4. Los documentos otorgados en el exterior deben ser traducidos oficialmente al español y deben estar apostillados.

CON SUCURSAL EN COLOMBIA

1. Original Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio en Colombia con no más de 30 días calendario de antelación a la fecha de presentación de la oferta en el que conste su existencia como persona jurídica; que ejerce su objeto social de acuerdo con las leyes de su domicilio; el nombre del representante legal; la facultad de su representante legal para obligar a la sociedad y, de ser el caso, para conferir a un tercero dicha facultad mediante poder. El término de duración no podrá ser inferior a 12 meses contados a partir de la presentación de la oferta.
2. Fotocopia del acta del órgano social competente donde conste la autorización o las facultades para presentar oferta y celebrar el contrato. De ser necesario.
3. Certificación de pago de aportes parafiscales.

Representante legal o apoderado

1. El representante legal o apoderado, deberá aportar, dentro de la documentación legal, fotocopia de la cédula de ciudadanía, pasaporte o cédula de extranjería, según sea el caso.
2. Apoderado especial: El Poder deberá tener diligencia de reconocimiento de firma, huella y contenido ante notario.
3. Apoderado general: Copia auténtica de la escritura pública por la cual fue otorgado el poder con la correspondiente vigencia, de ser el caso, la cual deberá haber sido expedida dentro de los últimos 30 días calendario anteriores a la presentación de la oferta.

Certificación de pago de aportes parafiscales.

Certificación original de pago a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar al igual que los parafiscales expedido.

por el revisor fiscal o el representante legal en los términos del artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

Nota: No aplica para sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia, personas naturales extranjeras, patrimonios autónomos y fondos de capital.

INSTRUCCIONES PARA SU DILIGENCIAMIENTO

El Formato de Oferta Comercial para presentar propuestas de compra a CISA debe ser debidamente diligenciado teniendo en cuenta las siguientes instrucciones

- ✓ Ciudad: Escriba el nombre de la ciudad en donde se radica la oferta.
- ✓ Vendedor o Asesor Comercial de CISA y C.C.: Escriba el nombre del vendedor o asesor Comercial de CISA y el número de identificación (Cuando la venta se realiza a través de inmobiliario o Asesor Comercial de CISA).

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN A OFERTAR - FORMATO DE OFERTA COMERCIAL PARA COMPRA DE INMUEBLE
EN SUBASTA - ID 19291**

OFERENTE PERSONA NATURAL

Debe diligenciar la información del oferente que presenta la oferta (TODOS LOS CAMPOS DEBEN SER DILIGENCIADOS, PARA EL ESTUDIO DE LA OFERTA).

OFERENTE PERSONA JURÍDICA

Cuando la oferta es presentada por más de una persona o entidad se debe diligenciar la información solicitada (TODOS LOS CAMPOS DEBEN SER DILIGENCIADOS, PARA EL ESTUDIO DE LA OFERTA).

FORMA DE PAGO

Valor Ofertado: La información aquí solicitada corresponde al valor total de la oferta y la forma como el cliente plantea realizar el pago. Para esto el formato presenta las siguientes opciones:

- ✓ Pago Contado: Escriba el valor de la oferta, cuando la propuesta del cliente es realizar un solo pago, el tiempo en días para el pago, el origen de dónde provienen los recursos.
- ✓ Pago a Plazos: 10% del total de la Oferta: Escriba el valor correspondiente al 10% del total de la oferta.
- ✓ Pagos a Efectuar: Escriba el valor de los pagos a realizar cuando son máximo 4, el tiempo en días para el pago, el origen de dónde provienen los recursos.

PAGO A PLAZOS

Escriba el valor correspondiente al 100% del total de la oferta, el tiempo en meses para el pago total y la forma cómo va a realizar el pago.

PARA LA NEGOCIACIÓN DE LOS INMUEBLES EL OFERENTE DEBERÁ TENER EN CUENTA LOS SIGUIENTES PUNTOS: Lea cuidadosamente la información escrita en este literal.

EL OFERENTE DECLARA: Lea cuidadosamente la información escrita en este literal.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Escriba el nombre de la persona o entidad que presenta la oferta. Al final del numeral debe escribir el día, mes, año y ciudad de la oferta.

FIRMA: Firma de la persona o personas responsables de la oferta y la información aquí registrada.

FIRMA DEL ASESOR COMERCIAL: Firma del Asesor Comercial de CISA que presenta al cliente.

NOTA: No olvide anexar los documentos que se solicitan para el estudio de la oferta.