

## VENTA MASIVA DE INMUEBLES ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE S.A.S

### Criterios para conformación de paquetes y etapa de Preventa

En desarrollo de las actividades que CISA adelanta como estructurador de los procesos de venta masiva de los inmuebles administrados por SAE en el marco del Contrato Interadministrativo CM-015 de 2021, se permite informar los criterios de conformación de los paquetes y las generalidades que acompañarán la etapa de Preventa que se efectuará respecto de los activos involucrados en cada venta masiva.

- 1. Publicidad Venta Individual (5 días):** Todos los inmuebles que se pretendan incluir en un paquete de venta masiva deberán haber estado publicados para venta individual en la página web de CISA, hasta **5 días hábiles**, dicho periodo no será simultáneo con la etapa de preventa o la puja para venta masiva.
- 2. Remisión de manifestación de interés:** Cualquier ciudadano interesado en la conformación de un paquete de venta masiva podrá presentar ante CISA, una comunicación firmada en la que manifieste interés respecto del proyecto de venta masiva, con el listado de la tentativa conformación del paquete, junto con los documentos que acrediten su capacidad jurídica<sup>1</sup> y contar con la capacidad financiera<sup>2</sup> para la eventual participación en el proceso, que será evaluada a partir del análisis del valor del patrimonio bruto, que debe equivaler al 20% del valor global del paquete a conformar. Las manifestaciones podrán enviarse a través del correo **ventamasiva@cisa.gov.co**
- 3. Reglas de conformación de Paquetes de venta masiva:** Los paquetes de venta masiva deberán estar integrados así:
  - a) Todo paquete deberá contener por lo menos el 10% de unidades inmobiliarias que hayan permanecido publicados para venta individual durante dos años o más.
  - b) Una unidad inmobiliaria no podrá pesar más del 60% del valor global del paquete.

<sup>1</sup> La evaluación de la capacidad jurídica se realizará con la verificación de los documentos que faculen al representante legal para participar en el proceso, en el caso de las sociedades y con la verificación de los antecedentes que demuestren la capacidad para realizar negocios con el Estado.

<sup>2</sup> La evaluación de la capacidad financiera se realizará a partir del análisis del valor del patrimonio bruto, que debe equivaler al 20% del valor global del paquete a conformar.

- c) Si un inmueble pesa entre el 60% y el 70% del valor global del paquete, deberá estar acompañado con por lo menos 10 unidades inmobiliarias que hayan permanecido publicados para venta individual durante dos años o más.
- 4. Publicidad Pre-Venta (5 días):** Cada paquete de venta masiva será publicado durante **5 días hábiles** en la página web de CISA, de SAE y en medios de amplia circulación, con el propósito de recibir contra propuestas en relación con la conformación del paquete de acuerdo con las reglas mencionadas en el siguiente punto.
- 5. Reglas Pre-Venta:** Quien tenga interés en inmuebles que se encuentren en el paquete de venta masiva publicado en “Pre-Venta” podrá presentar una manifestación de interés diferente de la manifestación de interés ya publicada, siempre y cuando, su contra propuesta de paquete incluya por lo menos el 40% de los activos involucrados en el paquete de la preventa. La contra propuesta y todas las que se presenten en el periodo de 5 días hábiles de publicidad, serán verificadas por parte de CISA para establecer la más favorable, teniendo como criterios, el mayor valor presente neto de las manifestaciones de interés presentadas en el periodo mencionado. De darse algún empate, se favorecerá la propuesta que contenga mayor número de inmuebles, si persistiera, se favorecerá la primera propuesta presentada. Los resultados serán informados a SAE, los participantes y al público en general por medio de la página web de CISA y SAE.
- 6. Posibilidad Presentar Ofertas:** Una vez determinado el paquete de venta de mayor beneficio, se publicará en un proceso de venta formal, en el que se dará la posibilidad de presentar ofertas por cualquier ciudadano.
- 7. Ofertas validas:** se consideran ofertas validas, aquellas que sean igual o superiores al precio mínimo de venta del paquete que haya sido publicado, que sean presentadas por una persona que demuestre su capacidad jurídica y su capacidad financiera, adicionalmente, que presente una garantía del 20% del valor del precio mínimo de venta del paquete publicado. Las condiciones específicas estarán publicadas en un cuaderno de ventas que acompañará el proceso de venta.
- 8. Activación de Puja:** En el periodo de posibilidad de presentar ofertas, una vez recibida una de ellas, que sea válida, se abrirá un periodo de puja que será de 5 días para paquetes que valgan menos de 10.000 millones de pesos y de 10 días para paquetes de más de 10.000 millones de pesos. En caso de recibir ofertas el último día (5 o 10) se abrirá un día adicional donde se recibirán ofertas en sobre cerrado por quienes hayan presentado ofertas validas en el periodo inicial de 5 o 10 días