

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

Preguntas frecuentes

1. ¿Qué es la venta masiva de inmuebles?

Es un mecanismo de administración y comercialización de activos administrados por la Sociedad de Activos Especiales, que consiste en la agrupación de bienes, en este caso inmuebles, con el fin de adjudicarlos en bloque al comprador.

La venta masiva se encuentra reglada por el Código de Extinción de Dominio (Ley 1708 de 2014), el Decreto 2136 del 2015, la Ley 1955 del 2019, la Ley 2010 del 2019, la Ley 2063 de 2020.

2. ¿Por qué CISA realiza el proceso de venta masiva de inmuebles?

Central de Inversiones S.A. y la Sociedad de Activos Especiales han suscrito el contrato interadministrativo CM 015 de 2021, en virtud del cual CISA es el estructurador experto y en ese sentido, se encarga de las siguientes actividades:

- Determinar el conjunto de bienes
- Estimar el valor global de los bienes
- Definir mecanismos de valoración
- Establecer el precio mínimo de venta y los descuentos procedentes de conformidad con el estado físico, jurídico y el entorno de los activos.
- Desarrollar la metodología técnica, que tenga como punto de partida el avalúo de los bienes individualmente considerados.

3. ¿Qué es un paquete de venta masiva?

Corresponde a la agrupación de bienes inmuebles, la cual se compone por mínimo 20 Unidades Inmobiliarias.

- 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.

- 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. ¿Qué son unidades inmobiliarias?

La ley señala que para la conformación de paquetes de venta masiva se debe contar con por lo menos 20 unidades inmobiliarias. Una unidad inmobiliaria puede estar conformada por uno o más inmuebles que tiene uniformidad funcional y arquitectónica. Para efectos de la revisión que se debe hacer antes de presentar una manifestación de interés, debe tenerse en cuenta para para efectos de la publicación individual que hace CISA de los activos, lo hace en observancia de la unidad inmobiliaria, por lo que se podrá considerar una unidad inmobiliaria cada activo publicado para venta individual.

5. ¿Qué bienes pueden ser incluidos en un proceso de venta masiva?

Cualquier tipología de bien puede ser incluido en una venta masiva; sin embargo, en este caso es susceptible de conformar un paquete de venta masiva el grupo de inmuebles que estén publicados en la página web de CISA, los cuales no deben encontrarse en ningún otro trámite de comercialización, como puja o en alguna etapa de formalización de venta.

Entre los inmuebles susceptibles de ser incluidos en procesos de venta masiva, se encuentran variadas categorías, como Bodegas, Oficinas, Viviendas, Lotes, Locales Comerciales, Casas, Apartamentos.

6. ¿Qué es una manifestación de interés y qué debe contener?

Es una comunicación firmada mediante la cual los ciudadanos interesados en la conformación de un paquete de venta masiva presentan ante CISA el listado de la tentativa conformación del paquete (mínimo 20 inmuebles), junto con los documentos que acrediten su capacidad jurídica y capacidad financiera 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.

Este documento no es vinculante para la persona que remite la manifestación, ni para le entidad, no puede considerarse como una oferta formal.

7. ¿Qué beneficios ofrece la venta masiva para la ciudadanía?

Sería un mayor atractivo para el público ya que pueden obtener un descuento de hasta el 40% sobre el paquete de inmuebles. Dentro de los beneficios que se obtienen al participar en estos procesos está la posibilidad de adquirir bienes ubicados estratégicamente a nivel nacional y construcciones que son ideales para desarrollar actividades económicas empresariales, turísticas, recreativas, entre otras.

8. ¿Qué beneficios trae a la entidad la venta masiva?

La venta masiva es parte de la estrategia para dinamizar la venta de activos, es una alternativa para ofrecer los inmuebles y mayores descuentos a los interesados, aprovechando la reducción de costos de administración que lograría la entidad.

9. ¿En qué consiste la preventa?

Con el propósito de garantizar la pluralidad y la libre competencia, los paquetes de venta masiva se exponen durante 5 días hábiles para que el público en general tenga la oportunidad de presentar observaciones respecto de la conformación del paquete de inmuebles; para que un paquete de venta masiva publicado en preventa pueda ser reconsiderado, deberá allegarse una manifestación de interés con por lo menos el 40% de los activos del previamente publicado.

10. ¿Por qué hay un periodo de oferta pública (puja) de 5 días y otro de 10 días?

La puja de 5 días hábiles es para ofertas menores a 10 mil millones de pesos y la de 10 días hábiles para ofertas iguales o mayores a 10 mil millones de pesos.

11. ¿Como eligen el porcentaje de descuento que se le va a dar al paquete?

El descuento se determina de acuerdo con el modelo de valoración con el que cuenta Central de Inversiones, que recoge la experiencia en comercialización de inmuebles de manera individual y masiva. El modelo considera las variables propias de cada activo sometido a venta masiva y la sumatoria de los valores de los activos descontados, resulta como el valor del precio mínimo de venta del paquete.

12. ¿Por qué deciden hacer Ventas Masivas?

La venta masiva se encuentra en una ley en el Código de Extinción de Dominio (Ley 1708 de 2014), el Decreto 2136 del 2015, la Ley 1955 del 2019, la Ley 2010 del 2019, la Ley 2063 de 2020, por lo que SAE está facultado para movilizar sus activos por medio de este mecanismo;

adicionalmente, es una forma eficiente de generar recursos para la Nación y liberar las cargas de administración de la administradora de bienes del FRISCO.