

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA OFERTA POR PÁGINA WEB PARA COMPRA DE INMUEBLE ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S., EN PREDIO DENOMINADO MAMONAL PASACABALLOS - CARTAGENA D.T.C.

Con la aceptación del presente documento, el oferente se obliga al cumplimiento de todos los requisitos que se detallan a continuación, en el marco de proceso de puja especial para enajenación del predio.

CONDICIONES DE VALOR Y PLAZO DE LA OFERTA

El valor de la oferta radicada por el oferente deberá ser igual o superior al precio de venta publicado en la página web de CISA.

Existirá una única forma de pago para ofertar, así:

- ✓ Un primer pago correspondiente al 20% del valor ofertado, que puede hacerse hasta la fecha máxima que se identifica en el cupón.
- ✓ Un segundo pago correspondiente al 30% del valor ofertado, que se deberá cancelar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes contados a partir de la fecha del primer pago.
- ✓ Un tercer y último pago correspondiente al 50% del valor ofertado, que se deberá cancelar dentro de los noventa (90) días calendario siguientes contados a partir de la fecha del primer pago.

Es facultativo del oferente anticipar el pago, sin que esto implique un factor de evaluación de la oferta o modificación de los plazos para la escrituración. Dicha facultad no implica una obligación por parte de la Entidad de adelantar la entrega anticipada del bien, conforme el procedimiento establecido.

En caso de aplicar a la oferta a través de un crédito aprobado por entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera o una entidad financiera internacional calificada en grado de inversión desde BBB o Baa1 por Standard & Poor's, Moody's o Fitch, éste podrá ascender hasta el 80% del valor de la oferta y se computará al último pago; si el valor del crédito es inferior al 80%, el oferente deberá cumplir con el porcentaje restante.

El comprador podrá solicitar, por una sola vez, aplazamiento del último pago hasta por 45 días (se expedirá cupón por los 45 días). Dicha solicitud deberá hacerse mínimo con cinco (5) días calendario de antelación a la fecha de vencimiento del último pago. En este evento, el comprador pagará intereses del plazo a la tasa DTF Más 6 puntos, que serán liquidados sobre el (los) saldo(s) de capital vigente desde el día siguiente a la fecha original pactada para este pago.

El comprador deberá cancelar los intereses dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del cupón con la liquidación de los mismos.

En caso de presentarse incumplimiento en alguna de las fechas para pago pactadas dese la aprobación de la oferta, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera hasta por los 10 días siguientes, momento a partir del cual se hará efectivo el incumplimiento con el cobro de las arras equivalente al 20% del valor de la venta y se iniciará el trámite de reintegro de los dineros a favor del oferente, aplicando los correspondientes descuentos, el impuesto del cuatro por mil y demás impuestos a que haya lugar.

A. PARA LA VENTA DE LOS INMUEBLES ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S., EN PREDIO DENOMINADO MAMONAL PASACABALLOS - CARTAGENA D.T.C, EL OFERENTE DEBERÁ TENER EN CUENTA LOS SIGUIENTES PUNTOS, SEGÚN APLIQUE:

I. CUARTO DE DATOS

El Cuarto de Datos contendrá la información sobre el inmueble a comercializar, las condiciones jurídicas, administrativas y técnicas, conforme a la información disponible que posee CISA. Igualmente contendrá el documento denominado “Condiciones del Inmueble” en el cual se expondrán, entre otros aspectos, la ubicación del inmueble, áreas, precio de venta, condiciones técnicas, jurídicas y comerciales, y el listado de la documentación que deben presentar los oferentes para la evaluación de las ofertas.

La información que se ha incorporado al Cuarto de Datos es de carácter reservado y goza de absoluta confidencialidad, exceptuando aquella que es de público conocimiento. El Interesado será responsable ante CISA por cualquier incumplimiento de Confidencialidad, ya sea por parte del Interesado o de cualesquiera otros terceros o delegados del Interesado que tengan acceso a la información confidencial

- Una vez consulte el inmueble en la página Web de CISA , encontrará un botón para solicitar el acceso al Cuarto de Datos.
- Para acceder al Cuarto de Datos los interesados deberán aportar escaneado en formato PDF para persona natural: el documento de identificación (Cédula de Ciudadanía o de Extranjería, contraseña o comprobante de documento en trámite, pasaporte, carnet diplomático o permiso especial de permanencia (PEP), según sea el caso). Si es persona jurídica: documento de identificación válido en el territorio colombiano del representante legal, así como la de sus delegados (de ser el caso) y el certificado de existencia y representación legal con antigüedad no superior a 30 días calendario.

A través de un correo electrónico enviado por CISA, se solicitará la documentación necesaria para asignar el usuario, contraseña, manual de acceso al Cuarto de Datos y el link para su ingreso.

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 éste y, no podrán alegar el desconocimiento de la información en él contenida.

II. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

- 2.1. El presente procedimiento de venta se realiza utilizando herramientas tecnológicas a través de la página www.cisa.gov.co, por lo tanto, el interesado u oferente, acepta las condiciones legales, técnicas e informáticas que soportan este procedimiento y aquellas que se plasman en el presente documento.
- 2.2. Podrán presentar ofertas, personas naturales y/o jurídicas nacionales legalmente constituidas y extranjeras con representación en Colombia.
- 2.3. Las ofertas únicamente podrán realizarse a través de la página Web de CISA en la plataforma autorizada para tal efecto, razón por lo cual, las ofertas que lleguen a través de otros canales físicos o digitales no serán tenidas en cuenta, ni serán objeto de estudio.
- 2.4. El interesado u oferente acepta la utilización de los mecanismos dispuestos en el presente documento para efectuar las correspondientes transacciones e intercambio electrónico de datos,

así como los procedimientos para el cargue de documentos y la tipología de los archivos en la cual deberá cargar los documentos en la plataforma.

- 2.5. De conformidad con las instrucciones del documento denominado “Cómo registrarse” publicado en la página web de CISA, el cliente interesado en presentar una oferta de compra deberá tramitar la creación de un usuario y contraseña puesto a disposición exclusivamente para facilitar la presentación de ofertas y entrega de la documentación necesaria para el estudio de la oferta y promesa de compraventa.
- 2.6. El interesado deberá diligenciar el formulario directamente en la página Web de CISA, puesto a disposición al momento de consultar el inmueble de su interés.
- 2.7. El interesado u oferente entiende y acepta que su usuario y su contraseña son intransferibles y de uso exclusivo, y que se constituyen en su identificador en relación con las etapas y actividades que se desarrollen durante el proceso. Estos elementos constituirán su firma electrónica.
- 2.8. Se entenderán como ofertas debidamente diligenciadas, aquellas presentadas con los campos requeridos, es decir, datos del oferente y valor. Se entenderá como fecha de suscripción la del diligenciamiento y envío de la información y documentación a través de la página Web al momento de presentar la oferta.
- 2.9. El oferente deberá acreditar que cuenta con la capacidad jurídica y financiera para obligarse contractualmente, información que será validada por CISA con los documentos anexos a la oferta enunciados en los presentes Términos y Condiciones, incluyendo la consulta en las bases de datos.
- 2.10. Los gastos en los que incurra el Oferente para la presentación de la oferta no serán en ningún caso asumidos por CISA o por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
- 2.11. Durante el periodo de puja y para todos los oferentes registrados, se habilitará el registro de ofertas, teniendo en cuenta que las evaluaciones financieras y contractuales descritas en este documento se realizarán una vez cerrada la puja.

III. PRESENTACIÓN DE UNA OFERTA CONJUNTA POR MÁS DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA

Cuando la presentación de la oferta se realice de manera conjunta por más de una persona (natural o jurídica), deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) El registro del interesado se deberá realizar por un solo oferente, conforme las instrucciones del documento “Como registrarse”, antes descrito.
- b) El diligenciamiento de los datos se deberá realizar por el oferente registrado.
- c) Se deberá ingresar el valor total de la oferta, sin tener en cuenta la participación de cada uno de los oferentes.
- d) Se debe descargar el Formato de “Oferta Para Compra de Inmuebles Por Más De Un Oferente – SAE” de la página Web de CISA para presentación de oferta por más de un oferente, diligenciarlo en su totalidad según aplique a cada oferente, incluyendo los datos del oferente registrado y deberá ser suscrito por cada uno de los oferentes interesados.
- e) En el paso “Subir archivos”, se deberá cargar el Formato de “Oferta Para Compra de Inmuebles Por Más De Un Oferente” debidamente escaneado en formato PDF, junto con la documentación de cada uno de los participantes.
- f) Con la aceptación del oferente principal (el inicialmente registrado), todos los demás oferentes aceptan los presentes Términos y Condiciones.
- g) Causales de rechazo:
 - a. La oferta cuyo valor ofertado sea inferior al precio de venta publicado en la página web de CISA.

- b. Las ofertas que no hayan sido diligenciadas correctamente (información requerida para cada caso y suscripción de la firma), o no vengan suscritas por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, en el Formato de Oferta Comercial por más de un oferente.
- c. Las propuestas que presenten tachaduras o enmendaduras en el Formato de Oferta Comercial por más de un oferente.
- d. Cuando se compruebe inexactitud en la información suministrada en el Formato de Oferta Comercial por más de un oferente o en la contenida en los documentos cargados a través de la página Web.

IV. DESARROLLO DE LA PUJA ESPECIAL

- 4.1. Las ofertas presentadas que hayan sido completa y debidamente diligenciadas, serán habilitadas y publicadas en la página web de CISA.
- 4.2. La recepción y publicación de una oferta no implica la aprobación de la misma.
- 4.3. Una vez iniciado y activado el proceso, la duración de la puja especial, será de 5 días hábiles.
- 4.4. El periodo para la puja especial (día 1 a 5) se realizará sólo en días hábiles y las ofertas podrán ser presentadas en el periodo señalado en los numerales anteriores, en horario de 8:00 a.m., a 3:00 p.m., en el formulario dispuesto para tal fin, radicado de manera virtual junto con la documentación respectiva en formatos PDF.
- 4.5. En el evento de radicación de una oferta fuera de los horarios establecidos en los numerales anteriores, se entenderá como radicada para todos los efectos a partir de las 8:00 a.m., del siguiente día hábil.
- 4.6. Las ofertas realizadas el día 5°, deberán ser radicadas a través de la plataforma antes de las 3:00 p.m.
- 4.7. Si en el día 5°, se reciben una o varias ofertas debidamente diligenciadas y habilitadas que superen la mejor oferta, la puja se extenderá hasta el día sexto (6°). Este día sólo podrán presentar una oferta por una única vez, las mismas personas que hayan ofertado entre el día 1° y 5°, en el horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. La información de la o las nuevas ofertas, será publicada en la página web de CISA al siguiente día hábil.
- 4.8. El criterio para determinar la radicación oportuna de la oferta será la fecha y hora de presentación de la oferta a través de la página web.
- 4.9. Una vez culminado el periodo de puja especial, CISA iniciará la validación de la documentación y evaluación de las ofertas conforme a las políticas y procedimientos de la entidad, las cuales arrojarán la aceptación o rechazo de la oferta; el inmueble será adjudicado a la mejor oferta en valor. En caso de no ser adjudicado en el comité correspondiente o en caso de desistimiento del oferente inicial adjudicatario en esta etapa del proceso, el proceso será evaluado nuevamente en el comité para determinar si de las ofertas presentadas, existe otra que reúna las condiciones para adjudicar el respectivo negocio.

V. CRITERIOS Y DESARROLLO DE LA EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

5.1 Evaluación Financiera:

El oferente deberá tener un nivel de activos (patrimonio bruto) de mínimo el 70% del valor de la oferta presentada por el (los) inmueble(s). La verificación del monto en activos se lleva a cabo de la siguiente manera:

- Cuando el oferente es un declarante: se observa el renglón correspondiente al nivel de activos (patrimonio bruto). Este valor deberá ser mayor o igual al 70% del valor ofertado por el inmueble.
- Cuando se trate de una persona natural no declarante: el valor de activos se tomará del balance.

- Si el nivel de activos del oferente es inferior al 70% del valor ofertado por el inmueble, el valor faltante podrá ser completado a través de la presentación de: (i) certificación de desembolso de crédito o (ii) carta de aprobación de crédito expedida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o (iii) Carta de crédito Stand By emitida por una o más entidades financieras internacionales calificadas en grado de inversión desde BBB o Baa1 por Standard & Poor's, Moody's o Fitch; que estén vigentes como mínimo por los 30 días calendario posteriores a la fecha de presentación de la oferta. No obstante, en los casos en que la oferta sea presentada por más de un oferente, el nivel de activos del 70% podrá establecerse a través de cualquiera de las siguientes formas:
 - a) Que uno de los oferentes cuente con un nivel de activos (patrimonio bruto) de mínimo el 70% del valor de la oferta.
 - b) Que la sumatoria de los activos (patrimonio bruto) de los oferentes cumpla con el mínimo del 70% del valor de la oferta.
- Si aplicada cualquiera de las alternativas anteriores los oferentes no cumplen, el valor faltante podrá ser completado a través de presentación de carta de aprobación de crédito o carta de crédito Stand By para entidades financieras internacionales, con el cumplimiento de las condiciones mencionadas. La carta de aprobación para completar el nivel de activos requeridos, deberá presentarse con la Oferta.
- En el evento que el oferente radique propuesta de compra simultanea por dos (2) o más inmuebles, se deberá cumplir la condición para el nivel de activos respecto a la sumatoria del valor de las ofertas.
- En caso que el oferente presente ofertas por varios inmuebles, en diferente tiempo, se revisará que cumpla la condición de nivel de activos, respecto al saldo por pagar de los negocios vigentes de los inmuebles adjudicados.

CISA realizará las correspondientes consultas a los oferentes en centrales de riesgo. Si él o alguno de los oferentes presenta calificaciones adversas en centrales de riesgos, respecto a obligaciones abiertas/vigentes, es decir, registra calificación en alguna deuda con el sector financiero o sector cooperativo diferente de A o mora vigente en alguna de sus obligaciones con dichos sectores, deberá adjuntar paz y salvo o certificación de cartera al día en la(s) obligación(es) adversa(s) por parte de la entidad reportante al momento de presentar la oferta. En los eventos en los cuales la calificación es K, se rechazará la oferta.

5.2 Evaluación Jurídica:

CISA realizará la verificación de los requisitos jurídicos así:

- a. Consultas de Antecedentes Disciplinarios, expedido por la Procuraduría General de la Nación, antecedentes de responsabilidad fiscal, expedido por la Contraloría General de la República, Registro Nacional de Medidas Correctivas y antecedentes judiciales, expedido por la Policía Nacional y verificación en el sistema de información para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo.
- b. Consulta en las bases de datos internas de CISA con el fin de verificar que el oferente no sea deudor moroso.
- c. La evaluación jurídica y financiera se realizará para la mejor oferta de acuerdo con el valor. En caso de no ser adjudicado o en caso de desistimiento del oferente adjudicatario las ofertas habilitadas no favorecidas, podrán ser evaluadas nuevamente en el comité correspondiente.
- d. Según el artículo 6º de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, se debe validar la información ante el Registro de Deudores Morosos "REDAM", siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital - MINTIC.

VI. CAUSALES DE RECHAZO DE LA O LAS OFERTAS

CISA rechazará la oferta en el evento en que:

- a. Su contenido no esté conforme al presente documento.
- b. Sea presentada a través de un medio físico o digital diferente a la plataforma dispuesta para este proceso en la página Web de CISA www.cisa.gov.co
- c. Sea radicada por fuera de los horarios descritos en el numeral III del presente documento
- d. De presentarse dos o más ofertas por el mismo oferente, en el día (sexto) 6°, se deberá tener en cuenta la primera oferta presentada por este medio. Las demás serán rechazadas.
- e. En el evento en que el Formato de Oferta para compra de inmuebles por más de un oferente, no haya sido diligenciado en su totalidad en los campos correspondientes o la información no sea legible o cuando el Representante Legal de la Persona Jurídica, no se encuentre debidamente facultado.
- f. 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 propuesta.
- g. El oferente se encuentre incurso en alguna de las inhabilidades e incompatibilidades para contratar establecidas en el Código de Buen Gobierno, publicado en la página Web www.cisa.gov.co. <https://www.cisa.gov.co/PortalCisa/media/4861/codigo-de-buen-gobierno-v-001.pdf>
- h. El oferente sea deudor moroso de CISA, exceptuando el caso de negocios con entidades públicas.
- i. El oferente presente reportes 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, en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República y antecedentes judiciales expedidos por la Policía Nacional.
- j. El oferente presente reportes en el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas, siempre y cuando el estado de la medida no sea en “cerrado o en proceso”, caso en el cual no genera las consecuencias descritas en el artículo 183 de la Ley 1801 de 2016.
- k. El oferente presente reportes negativos en centrales de riesgo, excepto cuando se trate de entidades públicas y que no aporte paz y salvos o certificación de cartera al día al momento de radicar la oferta, conforme a los criterios establecidos en la evaluación financiera, excepto cuando se trate de entidades públicas, que garantizan los recursos con la disponibilidad presupuestal o su equivalente, la cual servirá como fundamento para la evaluación de la oferta.
- l. El oferente no cumpla con el nivel de activos conforme a lo descrito en la evaluación financiera.
- m. El oferente directamente o a través de la sociedad de la cual sea socio, haya incumplido a CISA, con la suscripción de algún contrato o con otra cualquiera obligación derivada de los mismos hasta por un periodo de 12 meses después de la declaratoria del incumplimiento.
- n. Cuando el representante legal principal o suplente de una persona jurídica ostente igual condición en otra u otras personas jurídicas, que también hayan presentado oferta en el proceso de venta de un mismo inmueble.
- o. El oferente, o alguno de sus socios de una persona jurídica, tenga participación o representación legal en otra que también haya presentado oferta, o sociedades que tengan socios comunes excepto cuando se trate de Sociedades Anónimas Abiertas y S.A.S.
- p. El oferente no aporte o no diligencie correctamente en los campos correspondientes la totalidad de los documentos descritos en los Términos y Condiciones publicados.
- q. Cuando el oferente adjudicatario desista o incumpla sus obligaciones en alguna de las etapas del proceso de venta, quedará inhabilitado para presentar nuevamente oferta, por un término de 12 meses contados a partir de la fecha en que se declare dicho incumplimiento o desistimiento.

VII. COMUNICACIÓN DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

- 7.1. La comunicación de la aceptación de la oferta se remitirá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación definitiva de la misma. No obstante, CISA se reserva el derecho de ampliar estos plazos.
- 7.2. Los pagos deberán realizarse únicamente a nombre de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., en las cuentas dispuestas por la entidad e informadas al oferente de manera oportuna. Una vez consignado el valor a pagar, el oferente deberá remitir copia de la consignación original con el sello o timbre de recibido por parte del banco al contacto suministrado en la carta de aceptación de la oferta

VIII. TRÁMITE DE ESCRITURACIÓN

- 8.1. El inicio del trámite de escrituración comenzará una vez realizado y verificado el pago del 100% del valor de venta de conformidad con los plazos establecidos, y cumplidas las actuaciones administrativas del proceso de comercialización del inmueble. Todos los gastos de escrituración serán asumidos por el comprador.
- 8.2. La fecha de escrituración se notificará al oferente dentro de los quince (15) días calendario siguientes al pago del 100% del valor total del o los inmuebles, una vez CISA realice el reparto notarial de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro, indicando la fecha y hora en donde se otorgará la Escritura pública de compraventa del inmueble.
- 8.3. El oferente acepta que es requisito para la escrituración del inmueble, el pago de las prorratas a que haya lugar por concepto de impuesto predial, valorización y otras contribuciones.
- 8.4. No se aceptarán cambios de posición contractual y la escritura pública de compraventa del inmueble solo se suscribirá con el oferente. Únicamente para el caso de créditos con entidad financiera, se podrá solicitar el trámite de cambio de comparecencia.
- 8.5. La entrega física del inmueble se efectuará directamente por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FRISCO., dentro del tiempo convenido en la escritura pública de compraventa y una vez el comprador presente el folio de matrícula inmobiliaria donde aparezca registrada la venta y el precio del inmueble esté totalmente pagado. Igualmente sucede para los inmuebles cuyo precio sea pagado con recursos de créditos, los cuales se entregarán conforme a lo pactado en la promesa.
- 8.6. CISA se compromete a atender y resolver todas las inquietudes del oferente, hasta la entrega del inmueble o la fecha de escritura pública.
- 8.7. El Oferente acepta que deberá asumir el pago de la totalidad de los derechos notariales, derechos registrales e impuesto de registro y demás derivados del negocio de compraventa del o los inmuebles.

COMO OFERENTE DECLARO

1. Que conozco y acepto los Términos y Condiciones establecidos en el momento de ingresar como usuario registrado en donde se detallan las Políticas de Privacidad y Condiciones de Uso en cuanto a la seguridad de mi información personal.
2. Que me comprometo a contar con las condiciones técnicas y tecnológicas necesarias que garanticen la presentación de la oferta a través de página Web de CISA.
3. Que en caso de una interrupción o falla de la plataforma durante el proceso de presentación de ofertas por página Web, por cualquier evento de fuerza mayor o por fallas imputables a CISA que impida que los oferentes puedan enviar sus ofertas, el proceso de puja será suspendido y las ofertas presentadas y validadas hasta ese momento, podrán continuar en el proceso, una

- vez reestablecido el servicio en la plataforma. La mejor oferta seguirá siendo la misma al momento de la interrupción o falla y que, una vez resueltas las fallas técnicas, el proceso de negociación se reanudará en el día de puja en que se presentó el inconveniente.
4. Que conozco y acepto que el inmueble por el que presento mi oferta de compra es administrado por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., en CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FRISCO y que CISA obra dentro de la presente negociación en calidad de mandatario.
 5. Que conozco y acepto que, en caso de presentar oferta de inmueble en modalidad de Enajenación Temprana, dicho proceso se encuentra regulado bajo las disposiciones legales contenidas en la Ley 1708 de 2014 modificada por la Ley 1849 de 2017 y demás normas concordantes, conociendo que la transferencia de dominio al FRISCO se surtirá mediante acto administrativo expedido por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.
 6. Que conozco el procedimiento de venta de inmuebles administrados por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FRISCO, publicado en la página Web de CISA.
 7. Que reconozco que la información suministrada a través de la página Web de CISA es general e informativa y no es vinculante.
 8. Que conozco que la información técnica y jurídica, la puedo consultar por la opción dispuesta en el inmueble de la página Web de CISA, en el botón *Cuarto de Datos*.
 9. Que la recepción, cargue de la documentación y posterior publicación de una oferta, no obliga a CISA a la aceptación de la misma, por lo que entiendo y acepto que es facultad discrecional de CISA aceptar o no la presente oferta.
 10. Que conozco, acepto y asumo el estado físico, administrativo y de ocupación en el que se encuentra el inmueble al momento del proceso de compraventa. En consecuencia, las acciones policivas de desalojo del inmueble estarán única y exclusivamente a cargo del OFERENTE, así como las acciones de reparación locativa.
 11. 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 la suministrada por CISA.
 12. Que declaro que la oferta presentada es irrevocable y me obliga, dentro de los, plazos establecidos en el cupón de pago (fecha máxima primer pago), a consignar el 20% del valor de la oferta. En el evento que dicho valor no haya sido consignado dentro del término señalado, CISA podrá dar aplicación a lo establecido en el Artículo 846 del Código de Comercio. Igualmente me obligo a suscribir el contrato de promesa de compraventa que será remitido por CISA a través de envío por correo certificado o firma de manera personal en las instalaciones de CISA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la consignación realizada correspondiente al 20% de la oferta.
 13. Que una vez suscrito con firma manuscrita el contrato de promesa de compraventa, este se deberá entregar a CISA para que continúe el trámite pertinente ante la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE.
 14. Que en el evento que se realice un primer pago correspondiente al 20% del valor de la oferta y no se suscriba el contrato de promesa de compraventa respectivo en el término indicado, autorizo a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., a tomar dicho valor a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 846 y 863 del Código de Comercio. Así mismo, autorizo que el valor retenido por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., correspondiente al 20% del valor del precio, lo haga de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o declaración judicial.
 15. Que conozco y entiendo que no se podrá ceder la posición contractual en esta negociación. Únicamente para el caso de créditos con entidad financiera, se podrá solicitar el trámite de cambio de comparecencia.
 16. Que acepto que CISA y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., se reservan el derecho de analizar y verificar dentro del respectivo trámite, posibles causales de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés consagradas en la Constitución Política, y podrán declarar nulo el proceso, si se comprueba alguna omisión o irregularidad que afecte la comercialización del inmueble o trámite de adjudicación.

17. Que acepto que en cumplimiento de las medidas para responder a la problemática del delito de lavado de dinero en concordancia con la recomendación del Grupo de Acción Financiera del Caribe – GAFIC, CISA ejecute monitoreo periódico a los compradores de inmuebles, a través de la verificación de estos en las listas restrictivas
18. 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 que me sea adjudicada la oferta, conforme al Código de Buen Gobierno de CISA S.A. publicado en la página Web: www.cisa.gov.co, que declaro conocer y aceptar y las demás disposiciones legales y constitucionales.
19. Que declaro bajo la gravedad del juramento que para presentar oferta y celebrar el respectivo contrato en el evento que me sea adjudicada la oferta, no me encuentro incurso en inhabilidades, incompatibilidades ni conflictos de interés de las definidas en el Código de ética, Conducta y Buen Gobierno de SAE, el cual declaro conocer y aceptar, y que se encuentra publicado en la página WEB de SAE: www.saesas.gov.co
https://www.saesas.gov.co/tramites_servicios/venta_masiva/anexo_11_cA_digo_A_tica_buen_41091
20. Que conozco y acepto que en el evento en que surjan circunstancias administrativas o cualquiera otra que a juicio de CISA y/o de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., 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 y a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., de cualquier responsabilidad.
21. Que conozco y acepto que en el evento que solicite ampliación de plazo para el pago de la última cuota y que éste sea autorizado por CISA o por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., me obligo a cancelar los intereses corrientes que se ocasionen por el plazo autorizado, desde la fecha original del pago de la tercera cuota sobre saldos de capital, hasta la realización de mismo
22. Que conozco y acepto las causales de rechazo de la oferta, descritas en el numeral VI del presente documento.
23. Que conozco y acepto que si en el transcurso de la negociación, el oferente presenta reporte negativo en las consultas en el sistema de información para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, el contrato de compraventa se resolverá de pleno derecho y de forma inmediata, sin necesidad de intervención judicial, procediendo a las retribuciones mutuas a que haya lugar. En este evento, no dará derecho al comprador a reclamar indemnización alguna a CISA o a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., por cualquier perjuicio que dicha terminación le pueda causar. Igualmente, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. procederá a devolver al comprador los dineros consignados.
24. Que en el caso que mi oferta sea aprobada, asumiré los gastos que se generen para el registro de la venta del inmueble, 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 LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., 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. Así mismo, asumiré el pago de las prorratas. Dichos pagos deberán ser efectuados en forma previa a la firma de escrituras públicas. En el evento en que dentro del término establecido no consigne el valor de las prorratas, se entenderá desistida la compraventa
25. Que conozco y acepto que el valor de venta del inmueble por el cual presento oferta, administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., en calidad de administrador del FRISCO, no podrá ser inferior al valor registrado en el avalúo catastral vigente al momento de aceptación/presentación de esta oferta. Por lo tanto, acepto con la presentación de la presente oferta, que en el evento de que la transferencia del inmueble a mi favor no se perfeccione en el

- mismo año fiscal en el que fue aceptada/presentada la oferta, y el precio publicado u ofertado como valor de venta del inmueble, resulte menor que el avalúo catastral vigente al momento de dicha aceptación/presentación, el precio final de venta deberá ajustarse y corresponderá al mayor valor entre el precio base de venta publicado y el valor del avalúo catastral vigente al momento en que deba perfeccionarse la transferencia del inmueble, por lo cual, me obligo a completar el valor faltante hasta alcanzar el valor del avalúo catastral vigente en dicho momento.
26. Para las ofertas presentadas por personas jurídicas, el Representante Legal acepta con la presentación de la oferta que se le realizarán las mismas consultas que al oferente a excepción de las centrales de riesgo, constituyéndose las mismas causales de rechazo descritas en el numeral VI.
 27. Que conozco y acepto que para esta oferta pública especial no le aplica presentación a través de asesor comercial de la agencia, ni de algún inmobiliario adscrito a la red de inmobiliarios de CISA, ni otros terceros.
 28. Que conozco y acepto que cuando como oferente adjudicatario desista o incumpla mis obligaciones en alguna de las etapas del proceso de venta, quedaré inhabilitado para presentar nuevamente oferta, por un término de 12 meses contados a partir de la fecha en que se declare dicho incumplimiento o desistimiento.
 29. Que declaro que, no tengo parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad, o primero de afinidad, con ningún otro oferente que presente oferta en este proceso de venta.
 30. Que conozco y acepto que podrán presentar oferta sobre un mismo inmueble, varias personas que tengan vínculos de primer grado de consanguinidad, siempre que se presente una única oferta, conforme las instrucciones establecidas en el capítulo "Presentación de Ofertas por más de un Oferente" de los presentes Términos y Condiciones.

A. DECLARACIÓN ORIGEN DE FONDOS

El(los) suscrito(s) 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 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(mos) 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(mos) 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., o con la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., 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(mos) proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.
4. Autorizo (amos) a Central de Inversiones S.A., para que en caso que lo considere necesario, consulte mi (nuestra) información crediticia en las Centrales de Riesgo.
5. 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, con la presentación de la oferta.

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

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

PERSONA NATURAL	EMPLEADO	INDEPENDIENTE	PENSIONADO
Cédula de Ciudadanía, contraseña o constancia de documento en trámite, pasaporte, cédula de extranjería o carné diplomático expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, permiso especial de permanencia (PEP) según sea el caso, escaneadas en formato PDF	X	X	X
RUT actualizado con una vigencia anual mínima y escaneado en formato PDF	X	X	X
Certificado laboral vigente donde conste tipo de contrato, cargo, sueldo actual y fecha de ingreso (Máximo 1 mes de vigencia), escaneado en formato PDF	X		
Declaración de renta de los últimos tres años fiscales; si no es declarante: Balance General y estado de resultados (de los últimos tres periodos) firmado por Contador Público (Anexar copia tarjeta profesional Contador), y certificado de No Declarante, escaneado en formato PDF	X	X	X
Certificado de Ingresos y Retenciones de los últimos tres años fiscales	X		X
Documento o Resolución que acredite el reconocimiento de la pensión			X
Según el artículo 6º de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, se debe validar la información ante el Registro de Deudores Morosos "REDAM", siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital - MINTIC.	X	X	X
Persona natural colombiana con domicilio en el exterior - Cédula de Ciudadanía o documento de identificación válido en el territorio colombiano, escaneado en formato PDF - Declaración de impuestos del país de residencia o certificación de no declarante firmada por contador público de los últimos tres años fiscales, escaneadas en formato PDF - Extractos bancarios de los últimos 3 meses, escaneados en formato PDF - Según el artículo 6º de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, se debe validar la información ante el Registro de Deudores Morosos "REDAM", siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital - MINTIC. Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben ser traducidos oficialmente al español y deben estar apostillados.	X	X	X

Persona natural residente en Colombia, con vínculo laboral en el exterior - Cédula de Ciudadanía o pasaporte cédula de extranjería o carné diplomático expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, o permiso especial de permanencia (PEP) escaneado en formato PDF - Certificado laboral con vigencia no mayor a 30 días - Certificado de Ingresos y Retenciones de los últimos tres años fiscales. - Declaración de impuestos del país donde se encuentra la Compañía de los últimos tres años fiscales - Según el artículo 6º de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, se debe validar la información ante el Registro de Deudores Morosos "REDAM", siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital - MINTIC. Nota: Los documentos otorgados en el exterior deben ser traducidos oficialmente al español y deben estar apostillados.	X		
Persona natural extranjera con domicilio en Colombia - Pasaporte, cédula de extranjería o carné diplomático expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, o permiso especial de permanencia (PEP) según sea el caso, escaneadas en formato PDF. - RUT actualizado con una vigencia anual mínima y escaneado en formato PDF. - Certificado laboral vigente donde conste tipo de contrato, cargo, sueldo actual y fecha de ingreso (Máximo 1 mes de vigencia), escaneado en formato PDF. - Declaración de renta de los últimos tres años fiscales; si no es declarante: Balance General y estado de resultados firmado por Contador Público (Anexar copia tarjeta profesional Contador), y certificado de No Declarante, de los últimos tres años fiscales escaneado en formato PDF - Certificado de Ingresos y Retenciones de los últimos tres años fiscales - Según el artículo 6º de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, se debe validar la información ante el Registro de Deudores Morosos "REDAM", siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital - MINTIC.	X	X	
CRÉDITO: (Si aplica) La carta de aprobación del crédito o la Carta de crédito Stand By emitida por una o más entidades financieras internacionales calificadas en grado de inversión desde BBB o Baa1 por Standard & Poor's, Moody's o Fitch debe cumplir los siguientes requisitos: Presentación de la carta de aprobación expedida y debidamente firmada por la entidad financiera, escaneada en formato PDF Fecha de expedición no mayor a seis (6) meses. Descripción del nombre del cliente, plazo y valor a desembolsar	X	X	X
PERSONA JURÍDICA			
Documento de identificación del representante legal escaneado en PDF	X		
RUT actualizado con una vigencia anual mínima y escaneado en PDF	X		
Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o entidad competente (Vigencia No mayor a 30 días)	X		
Si las atribuciones del representante legal son limitadas, adjuntar acta del cuerpo colegiado donde lo autorice, conforme a sus estatutos, escaneado en PDF	X		
Declaración de renta, Balance General y estado de resultados de los últimos tres años fiscales firmado por Contador Público (Anexar copia tarjeta profesional Contador), escaneado en formato PDF	X		

	Si la sociedad es anónima cerrada o S.A.S., anexar composición accionaria certificada por Contador público o Revisor Fiscal con una vigencia no mayo a 30 días escaneado en PDF	X
	CRÉDITO: (Si aplica) La carta de aprobación del crédito o la Carta de crédito Stand By emitida por una o más entidades financieras internacionales calificadas en grado de inversión desde BBB o Baa1 por Standard & Poor's, Moody's o Fitch debe cumplir los siguientes requisitos: Presentación de la carta de aprobación expedida por la entidad financiera, escaneada en formato PDF Fecha de expedición no mayor a seis (6) meses. Descripción del nombre del cliente, plazo y valor a desembolsar.	X
	Persona Jurídica Extranjera sin domicilio en Colombia 1. Certificado original expedido por la autoridad extranjera del domicilio de la sociedad. En el certificado deberá constar que: (a) la sociedad existe como persona jurídica; (b) que ejerce su objeto social de acuerdo con las leyes de su domicilio; (c) el nombre de quien o quienes, de acuerdo con las disposiciones estatutarias, ejercen la representación legal; (d) la facultad de sus representantes legales para obligar a la sociedad en los actos o contratos que resultan de este proceso de contratación y, de ser el caso, para conferir a un tercero dicha facultad mediante poder. 2. En el caso de no contar con tales facultades, o de no estar indicadas en el certificado, deberá presentar una copia debidamente autenticada del acta del órgano social competente, donde conste el otorgamiento de las condiciones establecidas en los aludidos literales (a), (b), (c) y (d), 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 el que deberán constar las mismas condiciones establecidas en los literales (a), (b), (c) y (d) precedentes. 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. Persona Jurídica Extranjera 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. 2. RUT actualizado con una vigencia anual mínima y escaneado en PDF 3. Fotocopia del acta del órgano social competente donde conste la autorización o las facultades para presentar oferta y celebrar el contrato. De ser necesario. 4. El término de duración no podrá ser inferior a 18 meses contados a partir de la presentación de la oferta.	X
ENTIDAD PUBLICA		
	Incluye las del orden municipal, departamental y nacional, central o descentralizado 1. Fotocopia del acto administrativo que autoriza el presupuesto y su destinación 2. Fotocopia del decreto u otro acto por medio del cual se hubieren adoptado sus estatutos. 3. Fotocopia del acto de nombramiento y posesión del o de los representantes legales. 4. Fotocopia del documento de identidad del representante legal 5. RUT actualizado con una vigencia anual mínima 6. Documento equivalente que certifique la disponibilidad de recursos 7. Documento de la instancia superior que permite la suscripción del contrato de compraventa (Si aplica)	X

INSTRUCCIONES PARA SU DILIGENCIAMIENTO DEL FORMATO DE PRESENTACION DE OFERTA COMERCIAL

Debe ser debidamente diligenciado teniendo en cuenta las siguientes instrucciones

- ✓ Asesor Comercial de CISA, no aplica para este mecanismo de comercialización especial y no debe ser diligenciado

OFERENTE PERSONA NATURAL Y/O OFERENTE PERSONA JURIDICA

Debe diligenciar la información del oferente que va a presentar la oferta (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 y el origen de dónde provienen los recursos.
- ✓ Pago a Plazos: 20% del total de la Oferta: Escriba el valor correspondiente al 20% del total de la oferta.
- ✓ Origen: seleccione la procedencia de dónde provienen los recursos.

NOTA: Recuerde anexar los documentos que se solicitan para el estudio de la oferta y realizar completa y cuidadosa lectura a los términos y condiciones aquí dispuestos

Cronograma propuesto para la comercialización del inmueble Mamonal Pasacaballos

Etapas de alistamiento		
Invitación general	15-mayo	19-mayo
Publicación de cronograma y términos y condiciones para comentarios	16-mayo	25-mayo
Etapas de comercialización		
Publicación definitiva de términos y condiciones	28-mayo	
Atención a interesados	16-mayo	05-junio
Atención en sala de ventas y visita al inmueble	31-mayo	02-junio
Información en agencias	24-mayo	31-mayo
Inicio periodo presentación de ofertas	05-junio	
Nota: el cierre de la puja será 5 días hábiles después de abierta o 6 días hábiles si fuera necesario el día adicional		
Evaluación de ofertas	Máximo cinco (5) días hábiles después de cerrada la puja,	
Publicación de resultados del proceso y notificación	Máximo (5) días hábiles después de la evaluación, a través de la página web	
Inicio del proceso de formalización	Máximo (5) días hábiles después de realizada la publicación	