

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA OFERTAR POR PÁGINA WEB PARA COMPRA DE INMUEBLES ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S., IDENTIFICADOS COMO PREDIOS ESTRATÉGICOS

COMO OFERENTE AUTORIZO, QUE:

1. En cumplimiento de la ley 1581 de 2012 que desarrolla el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar la información que se haya recogido sobre ellas en bases de datos o archivos autorizo (amos) a CISA para realizar tratamiento de datos personales, sobre la información que se encuentra en la oferta y sus soportes, y en desarrollo de dicho tratamiento, para que disponga de mi (nuestros) datos personales para fines comerciales, informativos, de seguimiento, de mercadeo, de notificaciones y contacto para las campañas de seguridad y/o satisfacción, promoción, mercadeo relacional y/o similares, verificación de aspectos contables y demás tipo de tratamiento de acuerdo con la POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES de CISA que podrá ser consultada en la página web, www.cisa.gov.co.
2. CISA, está facultada para consultar la información de los oferentes en bases de datos, listas e informaciones públicas nacionales o internacionales u otras bases relacionadas con delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, finamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva y corrupción.
3. La presente autorización podrá ser consultada, modificada y suprimida por el titular en cualquier momento, igualmente la información aquí consignada será conservada y custodiada bajo estrictas medidas de seguridad para impedir la adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado fraudulento.
4. Declaro que la presente autorización para el tratamiento de datos personales corresponde a la expresión de mi voluntad libre previa e informada y concuerda con la realidad.

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 de predios estratégicos administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAS.

1. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO

Podrán presentar oferta **personas naturales, jurídicas y entidades de naturaleza pública de cualquier orden, de manera directa o a través de patrimonios autónomos o encargos fiduciarios** administrados por sociedades fiduciarias vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CISA realizará control a través de la debida diligencia, respecto del conocimiento de la contraparte, en estricta conformidad con las disposiciones normativas establecidas por la Superintendencia Financiera en materia de prevención de lavado de activos financiación del terrorismo, financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción, con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones legales y regulatorias aplicables.

2. 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 realizarse hasta diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la carta de aprobación.
- ✓ Un segundo pago correspondiente al 30% del valor ofertado, que se deberá cancelar a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes contados a partir de la fecha límite para el primer pago.
- ✓ Un tercer y último pago correspondiente al 50% del valor ofertado, que se deberá cancelar a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes contados a partir de la fecha límite para el segundo pago.

El incumplimiento de cualquiera de estos plazos y/o porcentajes de pago traerá como consecuencia el rescindir el negocio y como consecuencia de ello el cobro del dinero pactado en calidad de arras o clausula penal. Cualquier cambio a estas condiciones debe contar previamente por escrito suscrito entre las partes

Es facultativo del oferente anticipar el pago propuesto en la oferta, sin que esto implique modificación alguna de las condiciones del negocio comunicadas en la carta de adjudicación, con base en la oferta presentada, y las reglas establecidas en el presente documento. Entre otras, la anticipación del pago a voluntad del oferente no implicará:

- (i) El no cobro de arras en el proceso de comercialización equivalente al 20% de la venta ante un desistimiento o incumplimiento por parte del oferente adjudicatario
- (ii) La modificación de los plazos para la escrituración.
- (iii) Adelantar la entrega anticipada del bien, conforme el procedimiento establecido por CISA.

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 (los) oferente (s) deberá (n) cumplir con dinero propio el valor del porcentaje restante.

En caso de presentarse incumplimiento en alguna de las fechas para pago pactadas desde 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 calendario 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. Se exceptúan del cobro de intereses y cobro de las arras, los negocios en los cuales el oferente adjudicatario sea una entidad pública.

El oferente deberá tener en cuenta los siguientes puntos, según aplique:

3. PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

- a. El presente procedimiento de venta se realiza utilizando herramientas tecnológicas a través de la página web de CISA <https://inmuebles.cisa.gov.co/PortalComercializacion/#/landing>, por lo tanto, el interesado, acepta las condiciones legales, técnicas e informáticas que soportan la presentación de la oferta. Las ofertas que lleguen a través de otros canales físicos o digitales no serán tenidas en cuenta, ni serán objeto de estudio.
- b. Podrán presentar ofertas, personas naturales y/o jurídicas nacionales legalmente constituidas y extranjeras con representación en Colombia, entidades de naturaleza pública de cualquier orden, de manera directa o a través de Patrimonios Autónomos o encargos fiduciarios administrados por

- sociedades fiduciarias vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o la asociación de estas para presentar ofertas conjuntas.
- c. 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.
 - d. De conformidad con las instrucciones publicadas en la página web de CISA, el 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.
 - e. El interesado deberá diligenciar el formulario directamente en la página Web de CISA, el cual está puesto a su disposición al momento de consultar el inmueble de su interés. Para el caso de ofertas conjuntas se deberá utilizar el formato de Oferta Comercial para Compra de Inmueble por más de un oferente publicado en la página web de CISA (opción Inmuebles y muebles / Formato para presentar ofertas)
 - f. El interesado 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.
 - g. Se entenderán como ofertas debidamente diligenciadas y validas, aquellas presentadas con el completo diligenciamiento de la información en 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.
 - h. 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, listas nacionales e internacionales y/o en las páginas abiertas.
 - i. Una vez cerrada la puja y se inicie el proceso de evaluación documental, solo serán subsanables los documentos señalados en el numeral 12 **“DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ADJUNTAR PARA EL ESTUDIO DE LA OFERTA”** en un plazo máximo de dos (2) días hábiles después de haber sido notificado por CISA a través del correo oficial decumplimiento@cisa.gov.co siempre y cuando se trate de un proceso de puja en el que se **presente un (1) único oferente**.
 - j. 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.

4. 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 un oferente (persona natural o jurídica), deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) La presentación de la oferta se deberá realizar por uno solo de los oferentes (sea persona natural o jurídica), el cual se denominará **oferente principal**.
- b) Para los interesados que deseen ofertar de manera conjunta por el inmueble, quien se denomine oferente principal, deberá estar previamente registrado conforme las instrucciones publicadas en la página web de CISA.
- c) Se deberá ingresar el valor total a ofertar, sin tener en cuenta la participación de cada uno de los oferentes y su información completa.
- d) En el paso “Subir archivos”, se deberá cargar la documentación de cada uno de los participantes.

- e) Con la aceptación del oferente principal, todos los demás oferentes aceptan los presentes Términos y Condiciones descritos en el presente documento y se acepta por parte de CISA que los demás oferentes conocen y aprueban el contenido de la oferta.

5. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO DE LA PUJA

- a) Las ofertas presentadas que hayan sido debidamente diligenciadas y soportadas serán aceptadas por el sistema y el valor ofertado será el nuevo valor de referencia para la oferta.
- b) La recepción de la oferta y su documentación, así como la publicación en la página web del nuevo valor de la oferta presentada, no implica su aprobación, toda vez que una vez cerrada la puja, se dará inicio al proceso de evaluación.
- c) La puja se entenderá iniciada con la fecha y hora de la primera oferta cargada en el sistema. Una vez iniciado y activado el proceso, la duración de la puja será de 3 días hábiles.
- d) El periodo para la puja especial (día uno (1) a tres (3)), se realizará sólo en días hábiles y las ofertas podrán ser presentadas en cualquier momento del día a través del portal de comercialización de CISA, en el formulario dispuesto para tal fin junto con la documentación respectiva en formato PDF.
- e) Las ofertas realizadas el último día, deberán ser radicadas a través de la plataforma antes de las 5:00 p.m.
- f) Si en el día tres (3), se reciben una o varias ofertas debidamente diligenciadas y que superen la mejor oferta presentada hasta ese momento, la puja se extenderá hasta el día cuarto (4) hábil. Este día sólo podrán presentar ofertas los dos (2) oferentes que hayan realizado las dos (2) mejores ofertas durante la fase previa, hasta las 5:00 pm.
- g) Una vez revisadas las ofertas debidamente diligenciadas, soportadas y habilitadas, 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, siempre y cuando esta cumpla con las condiciones financieras y jurídicas establecidas en los términos y condiciones. En caso de no ser adjudicado el inmueble en el comité correspondiente o en caso de desistimiento del oferente adjudicatario en esta etapa del proceso, el inmueble será habilitado nuevamente para su proceso de comercialización.

6. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

CISA previo a la publicación en página web de los inmuebles para su comercialización, confirmará con la SAE su estado actual, particularmente la vigencia del avalúo comercial. En caso de no estar vigente o de vencerse durante el desarrollo de la puja, CISA podrá rechazar la(s) oferta(s) presentada(s). Una vez cerrada la puja, la validación documental y de requisitos, financiera y de origen de fondos y conocimiento del cliente se realizarán para **todos los oferentes participantes en la puja**, en orden descendente de acuerdo con su valor, en cumplimiento de los términos y condiciones y de las políticas internas de CISA

4.1. 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:

- Si es un Patrimonio Autónomo o encargo fiduciario administrado por sociedad fiduciaria, se tendrá en cuenta el certificado de disponibilidad de recursos o su equivalente como respaldo de la compra del inmueble.
- Si es entidad pública se tendrá en cuenta el Certificado de Disponibilidad presupuestal como respaldo de la compra del inmueble.
- Cuando el oferente de naturaleza jurídica o natural es 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: Los ingresos de los últimos doce (12) meses deben ser mínimo del 30% del valor de la oferta presentada.
- 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 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 simultánea 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 de 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.

4.2. Validación documental y de requisitos:

Se consultarán las bases de datos internas de CISA con el fin de verificar que el oferente no sea deudor moroso de CISA o haya presentado incumplimientos en negocios o contratos realizados con anterioridad con CISA o presente inhabilidades e incompatibilidades de acuerdo con el Código de buen gobierno de CISA o su equivalente para bienes de terceros.

4.3. Evaluación de origen de fondos y conocimiento del cliente

Se realizarán consultas a los oferentes en las listas o bases de datos nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas (lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción), que puedan impactar negativamente la reputación de CISA.

Además de lo anterior, se realizarán:

- 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.
- b. En cumplimiento de la ley 1918 de 2018 y del decreto reglamentario 753 de 2019, CISA, consultará las inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años

7. CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA

CISA rechazará la oferta en el evento en que:

- a. 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
- b. Sea radicada por fuera de los horarios descritos en el presente documento
- c. En el evento que la oferta y sus soportes no estén debidamente diligenciados en su totalidad o no se encuentren legibles (que presenten tachaduras o enmendaduras) y/o 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 permitan la evaluación objetiva de la propuesta
- d. El oferente no aporte o no diligencie correctamente los datos requeridos para la presentación de la oferta que no permita realizar el análisis pertinente del conocimiento del cliente y del origen de los fondos, siempre y cuando el error no sea mecanográfico o de digitación que invalide alguno de los aspectos esenciales de la oferta.
- e. En caso de personas jurídicas que no informen correctamente, en los casos que aplique, los asociados o socios, beneficiarios o fideicomitentes que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación y representantes legales y/o beneficiarios finales, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 2155 de 2021 (Registro Único de Beneficiarios o su equivalente).
- f. El oferente sea deudor moroso de CISA, exceptuando el caso de negocios con entidades públicas. Esta prohibición no aplica a los deudores morosos de carteras compradas a terceros, ni a carteras administradas por CISA para la gestión de cobranza, bien sea directa o a través de la sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante.
- g. El oferente no cumpla con el nivel de patrimonio conforme a lo descrito 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.
- h. En caso de que el contrato fiduciario no acredite los beneficiarios o fideicomitentes del mismo.
- i. 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 o desistimiento.
- j. Cuando el oferente, o alguno de sus socios, beneficiarios o fideicomitentes de una persona jurídica, tenga participación o representación legal en otra que también haya presentado oferta, o sociedades que tengan socios comunes, que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación y representantes legales y/o beneficiarios finales.
- k. La oferta cuyo valor ofertado sea inferior al precio de venta publicado en la página web de CISA.
- l. No aportar la totalidad de los documentos detallados en los Términos y Condiciones publicados de acuerdo con la naturaleza jurídica del oferente y/o su ocupación, ni haber realizado las subsanaciones a

que haya lugar en los plazos establecidos, en los casos en los que se trate de un proceso con **(1) un solo oferente**.

- m. Cuando se pueda determinar que el inmueble ofertado será usado para actividades ilícitas
- n. Cuando el oferente se encuentre incurso en alguna de las inhabilidades e incompatibilidades para contratar establecidas en el Código de Buen Gobierno de CISA, publicado en la página Web www.cisa.gov.co. Para el caso de entidades públicas aplica para el representante legal de la entidad y/o su delegado. Para inmuebles de terceros en proceso de comercialización a través de CISA aplicaran las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en sus códigos de buen gobierno o su equivalente.
- o. El oferente y/o beneficiarios finales o fideicomitentes cuando aplique, que representen un riesgo reputacional o de contagio para CISA de acuerdo con las consultas realizadas en listas internacionales o nacionales, páginas de datos abiertos u otras informaciones relacionadas con actividades ilícitas (lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, corrupción); estando CISA facultada para efectuar las revisiones que considere pertinentes, frente a lo cual el contrato de comercialización podrá resolverse de pleno derecho y de forma inmediata, sin necesidad de intervención judicial, procediendo a las retribuciones mutuas a que haya lugar y no dará derecho al comprador a reclamar indemnización alguna a CISA o a la Sociedad de Activos Especiales – SAE, por cualquier perjuicio que la terminación le pueda causar. Igualmente, la Sociedad de Activos Especiales – SAE procederá a devolver al comprador los dineros consignados aplicando los correspondientes descuentos, el impuesto del cuatro por mil y demás impuestos a que haya lugar.
- p. El oferente y/o beneficiarios finales o fideicomitentes cuando aplique que tengan investigaciones o procesos iniciados, en curso o finalizados o sentencia judicial en firme que los condene por la comisión de delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, corrupción, frente a lo cual el contrato de comercialización podrá resolverse de pleno derecho y de forma inmediata, sin necesidad de intervención judicial, procediendo a las retribuciones mutuas a que haya lugar y no dará derecho al comprador a reclamar indemnización alguna a CISA o a la Sociedad de Activos Especiales – SAE, por cualquier perjuicio que la terminación le pueda causar. Igualmente, la Sociedad de Activos Especiales procederá a devolver al comprador los dineros consignados aplicando los correspondientes descuentos, el impuesto del cuatro por mil y demás impuestos a que haya lugar.
- q. El oferente que tenga reportes en la consulta de las inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años, en cumplimiento de la ley 1918 de 2018 y del decreto reglamentario 753 de 2019.
- r. El oferente presente reportes, para personas naturales, para el representante legal y su delegado en el caso de personas jurídicas, incluidos los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios administrados por sociedades fiduciarias vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y según el artículo 6º de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos “REDAM” vigente, siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (MINTIC).
- s. 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.
- t. El oferente que presente violaciones frente a Ley 256 DE 1996; quedan prohibidos los actos de competencia desleal. Los participantes en el mercado deben respetar en todas sus actuaciones el principio de la buena fe comercial y la Ley 178 de 1994, se considera que constituye competencia desleal, todo acto o hecho que se realice en el mercado con fines concurrenciales, cuando resulte contrario a las sanas costumbres mercantiles, al principio de la buena fe comercial, a los usos honestos en materia industrial o comercial, o bien cuando esté encaminado a afectar o afecte la libertad de decisión del comprador o consumidor, o el funcionamiento concurrencias del mercado.

8. COMUNICACIÓN DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

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.

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 aprobación de la oferta.

9. TRÁMITE DE ESCRITURACIÓN

- a. El 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.
- b. Todos los gastos de escrituración serán asumidos por el comprador. 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.
- c. La fecha de escrituración se notificará al oferente dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al pago y verificación 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, siempre y cuando se cumplan las condiciones jurídicas y administrativas para la entrega del inmueble.
- d. 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.
- e. No se aceptarán cambios de posición contractual y la escritura pública de compraventa del inmueble solo se suscribirá con el oferente o los oferentes adjudicatarios, salvo en el caso de créditos con entidad financiera, y en los casos de fuerza mayor en los que los derechos adquiridos sean adjudicados en virtud de un proceso de sucesión y/o sentencia judicial debidamente ejecutoriada. .
- f. En caso de ser un Patrimonio Autónomo o encargo fiduciario administrado por sociedades fiduciarias, no se podrá ceder y/o modificar la composición accionaria o participación dentro de estos, incluso queda prohibido instruir para que la transferencia del inmueble se le haga a un tercero por beneficio o restitución.
- g. La entrega física del inmueble se efectuará directamente por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., 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, a menos que el comprador, una vez realizado el pago del 100% del inmueble, solicite que se realice una entrega anticipada, misma que deberá ser autorizada expresamente por el administrador del FRISCO. Igualmente sucede para los inmuebles cuyo precio sea pagado con recursos de créditos, los cuales se entregarán conforme a lo pactado en la promesa.
- h. Para el caso de inmuebles ocupados o invadidos, la entrega física del inmueble se entiende cumplida con la firma de la escritura pública.
- i. Para el caso de compra de inmuebles que se encuentren arrendados a un tercero a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, se realizará la cesión de los derechos y obligaciones de la posición de arrendador del contrato de arrendamiento vigente.

- j. CISA se compromete a atender y resolver todas las inquietudes del oferente, hasta la entrega del inmueble o la fecha de escritura pública.

10. CUARTO DE DATOS

Una vez consulte el inmueble en la página Web de CISA, encontrará un acceso 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, carné 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 treinta (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.

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.

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.

11. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE BIENES E INGRESOS DEL OFERENTE Y DE LOS BENEFICIARIOS FINALES

El(los) suscrito(s) obrando en nombre(s) propio(s) de manera voluntaria o en mi calidad de oferente y/o beneficiario final, y/o representante legal, dando certeza de que todo lo aquí consignado en la documentación entregada es cierto, realizo(amos) la siguiente declaración de origen de bienes e ingresos bajo la gravedad de juramento a CISA, con el propósito de que se pueda dar cumplimiento a las leyes y demás normas concordantes para la adquisición de inmuebles y pago de obligaciones en dinero.

1. Que los ingresos con los que se pretende pagar el inmueble no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione o modifique. En consecuencia, declaro que los ingresos o bienes relacionados están ligados al desarrollo normal de actividades lícitas propias de mi objeto social declarado en los documentos adjuntos a la oferta.
2. Que no he (hemos) efectuado transacciones u operaciones destinadas a la realización o financiamiento de actividades ilícitas (actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo y/o

financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción) contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione, o modifique, o a favor de personas relacionadas con dichas actividades.

3. Que, en la ejecución del presente contrato, me (nos) abstendré (abstendremos) de tener vínculos con terceros que se conozca por cualquier medio estén vinculados a actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo y/o financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción.
4. 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.

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

Hace parte integral de este documento los soportes que a continuación se relacionan y que se deben adjuntar por el oferente para el estudio de la presente oferta, o en los casos que CISA requiera alguna aclaración según lo descrito en los presentes términos y condiciones:

PERSONA NATURAL INDEPENDIENTE	APLICA
1. Cédula de Ciudadanía, contraseña o constancia de documento en trámite, cédula de extranjería. (NO SUBSANABLE)	X
2. RUT con fecha de generación (impresión – DIAN) del documento actualizada, con una vigencia máxima de un (1) año. (SUBSANABLE) .	X
3. SI es declarante: <ul style="list-style-type: none"> • Declaración de renta del último año fiscal. (SUBSANABLE). • Certificado de ingresos promedio mensuales de los últimos 12 meses firmado por Contador Público (origen de fondos). (NO SUBSANABLE). Se deberá anexar copia de la tarjeta profesional Contador y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento. (SUBSANABLE). Si NO es declarante: <ul style="list-style-type: none"> • Certificación de no declarante expedida y firmada por contador público (NO SUBSANABLE) Se deberá anexar copia de la tarjeta profesional Contador y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento. (SUBSANABLE). • Certificado de ingresos promedio mensuales de los últimos 12 meses firmado por Contador Público. (NO SUBSANABLE). Se deberá anexar copia de la tarjeta profesional Contador y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento. (SUBSANABLE). 	X
4. 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” vigente, siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – MINTIC. (SUBSANABLE)	X
5. CRÉDITO: (En caso de aplicar). En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE) . Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben estar apostillados. (NO SUBSANABLE).	APLICA/NO APLICA.

PERSONA NATURAL PENSIONADA	APLICA
1. Cédula de Ciudadanía, contraseña o constancia de documento en trámite, cédula de extranjería. (NO SUBSANABLE)	X

2. RUT con fecha de generación (impresión – DIAN) del documento actualizada, con una vigencia máxima de un (1) año. (SUBSANABLE)	X
3. SI es declarante: Declaración de renta del último año fiscal. (SUBSANABLE) Si NO es declarante: <ul style="list-style-type: none"> • Certificación de no declarante expedida y firmada por contador público (NO SUBSANABLE) Se deberá anexar copia de la tarjeta profesional Contador y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento. (SUBSANABLE). • Certificado de ingresos promedio mensuales de los últimos 12 meses firmado por Contador Público). (NO SUBSANABLE). Se deberá anexar copia de la tarjeta profesional Contador y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento. (SUBSANABLE). 	X
4. 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” vigente, siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – MINTIC. (SUBSANABLE)	X
5. Certificado de Ingresos y Retenciones del último año fiscal, en formato DIAN. (SUBSANABLE) .	X
6. Documento o Resolución que acredite el reconocimiento de la pensión. (NO SUBSANABLE) .	X
7. CRÉDITO: (En caso de aplicar) . En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE) . Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben estar apostillados. (NO SUBSANABLE)	APLICA/NO APLICA.

PERSONA NATURAL DEPENDIENTE (EMPLEADO)	APLICA
1. Cédula de Ciudadanía, contraseña o constancia de documento en trámite, cédula de extranjería. (NO SUBSANABLE) .	X
2. RUT con fecha de generación (impresión – DIAN) del documento actualizada, con una vigencia máxima de un (1) año. (SUBSANABLE) .	X
3. Certificado laboral donde conste tipo de contrato, cargo, salario devengado actual y fecha de ingreso (Máximo 1 mes de expedición). (NO SUBSANABLE) . Nota: en caso de que el certificado laboral no contenga el salario devengado actual, adjuntar el último desprendible de pago (último mes) con información de la empresa/entidad en la que labora.	X
4. SI es declarante: Declaración de renta del último año fiscal. (SUBSANABLE) . Si NO es declarante <ul style="list-style-type: none"> • Certificación de no declarante expedida y firmada por contador público (NO SUBSANABLE) Se deberá anexar copia de la tarjeta profesional Contador y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento. (SUBSANABLE). • Certificado de ingresos promedio mensuales de los últimos 12 meses firmado por Contador Público). (NO SUBSANABLE). Se deberá anexar copia de la tarjeta profesional Contador y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento. (SUBSANABLE). 	X
5. Certificado de Ingresos y Retenciones del último año fiscal, en formato DIAN. (SUBSANABLE) .	X
6. 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” vigente, siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – MINTIC. (SUBSANABLE) .	X
7. CRÉDITO: (En caso de aplicar) . En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE) . Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben estar apostillados. (NO SUBSANABLE) .	APLICA/NO APLICA.

PERSONA NATURAL COLOMBIANA CON DOMICILIO EN EL EXTERIOR	APLICA
1. Cédula de Ciudadanía o documento de identificación válido en el territorio colombiano. (NO SUBSANABLE)	X
2. Declaración de impuestos del país de domicilio o certificación de no declarante firmada por contador público del último año fiscal. (NO SUBSANABLE)	X
3. Extractos bancarios de los últimos 3 meses, escaneado en formato PDF. (NO SUBSANABLE)	X
4. 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” vigente, siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – MINTIC. (SUBSANABLE)	X
5. CRÉDITO: (En caso de aplicar). En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE). Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben estar apostillados. (NO SUBSANABLE).	APLICA/NO APLICA.

PERSONA NATURAL EXTRANJERA DOMICILIADA EN COLOMBIA, CON VÍNCULO LABORAL EN EL EXTERIOR.	APLICA
1. Cédula de extranjería. (NO SUBSANABLE)	X
2. Declaración de impuestos del país donde tiene el vínculo laboral. (NO SUBSANABLE)	X
3. 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” vigente, siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – MINTIC. (SUBSANABLE)	X
6. CRÉDITO: (En caso de aplicar). En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE).	APLICA/NO APLICA.
NOTA: Los documentos otorgados en el exterior deben estar apostillados. (NO SUBSANABLE).	

PERSONA JURÍDICA	APLICA
1. Documento de identificación del representante legal (Cédula de Ciudadanía, contraseña o constancia de documento en trámite, cédula de extranjería). (NO SUBSANABLE).	X
2. RUT con fecha de generación (impresión – DIAN) del documento actualizada, con una vigencia máxima de un (1) año. (SUBSANABLE)	X
3. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o entidad competente (Vigencia No mayor a 30 días). (SUBSANABLE).	X
4. Si las atribuciones del representante legal son limitadas para presentar oferta, adjuntar acta del cuerpo colegiado donde lo autorice, conforme a sus estatutos. (NO SUBSANABLE)	X
5. Declaración de renta, de los últimos dos (2) años fiscales. (SUBSANABLE)	X
6. Balance General y estado de resultados del último año fiscal cerrado y del corte del último trimestre cerrado del año en curso, firmados por Contador Público (anexar copia tarjeta profesional contador y/o revisor fiscal y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento). (SUBSANABLE)	X
7. Si la sociedad es anónima cerrada o S.A.S., anexar composición accionaria certificada por Contador público o Revisor Fiscal (Anexar copia de tarjeta profesional del contador o Revisor Fiscal y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento) con una vigencia no mayor a 30 días escaneado en PDF. (SUBSANABLE).	X
8. (Registro Único de Beneficiarios o su equivalente -RUB): Reporte de los asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, además de los representantes legales, así como todos los beneficiarios finales. (SUBSANABLE).	X

<p>9. Para el representante legal y según el artículo 6° de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos “REDAM” vigente, es necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – Ministerio de Tecnologías de la información y las Comunicaciones (MINTIC). (SUBSANABLE).</p>	<p>X</p>
<p>10. CRÉDITO: (En caso de aplicar). En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE).</p> <p>Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben estar apostillados. (NO SUBSANABLE).</p>	<p>APLICA/NO APLICA.</p>

PERSONA JURÍDICA EXTRANJERA CON SUCURSAL EN COLOMBIA	APLICA
<p>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. (SUBSANABLE)</p>	<p>X</p>
<p>2. RUT con fecha de generación (impresión – DIAN) del documento actualizada, con una vigencia máxima de un (1) año. (SUBSANABLE)</p>	<p>X</p>
<p>3. Fotocopia del acta del órgano social competente donde conste la autorización o las facultades para presentar oferta y celebrar el contrato vigente al momento de presentar la oferta. De ser necesario. (NO SUBSANABLE)</p>	<p>X</p>
<p>4. El término de duración no podrá ser inferior a 18 meses contados a partir de la presentación de la oferta. (SUBSANABLE).</p>	<p>X</p>
<p>5. Declaración de renta, de los últimos dos (2) años fiscales. (SUBSANABLE)</p>	<p>X</p>
<p>6. Balance General y estado de resultados del último año fiscal cerrado y del corte del último trimestre cerrado del año en curso, firmados por Contador Público (anexar copia tarjeta profesional contador y/o revisor fiscal y certificado de antecedentes de la junta de contadores vigente de quien suscribe el documento). (SUBSANABLE)</p>	<p>X</p>
<p>7. CRÉDITO: (En caso de aplicar). En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE).</p> <p>Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben estar apostillados. (NO SUBSANABLE).</p>	<p>APLICA/NO APLICA.</p>

PATRIMONIOS AUTÓNOMOS O ENCARGOS FIDUCIARIOS	
<p>Se podrán presentar Patrimonios Autónomo o encargos fiduciarios administrados por sociedades fiduciarias vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, adjuntando:</p> <ol style="list-style-type: none"> Documento de identificación del representante legal del Patrimonio autónomo o encargo fiduciario administrado por la sociedad fiduciaria vigilada por la superintendencia financiera de Colombia (SUBSANABLE) Contrato fiduciario en el que conste si se trata de un patrimonio autónomo o de un encargo fiduciario, en donde se señalen sus fideicomitentes, beneficiarios, tipo de encargo fiduciario y alcance (NO SUBSANABLE). Copia del documento donde conste la autorización para presentar oferta y celebrar el contrato, si aplica (NO SUBSANABLE). Registro único de beneficiarios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación y sus representantes legales, de acuerdo con lo previsto en el numeral 6 del artículo 1, en concordancia con el artículo 4 de la Resolución 000164 del 27 de diciembre 2021 y con el artículo 18 del Estatuto Tributario (SUBSANABLE). Certificado de existencia y representación legal del Patrimonio autónomo administrado por la sociedad fiduciaria y/o encargo fiduciario, expedido por la entidad competente (Vigencia No mayor a 30) (SUBSANABLE) Certificados de disponibilidad de recursos o presupuestal o su equivalente que respalden el valor del inmueble (NO SUBSANABLE). Estados financieros de la última vigencia fiscal firmado por el representante legal (SUBSANABLE) RUT del Patrimonio autónomo o encargo fiduciario administrado por la sociedad fiduciaria (si aplica) con fecha de generación (impresión – DIAN) del documento actualizado, con una vigencia máxima de un (1) año (SUBSANABLE) Para el representante legal del Patrimonio Autónomo o encargo fiduciario y según el artículo 6° de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos “REDAM” vigente, es necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – Ministerio de Tecnologías de la información y las Comunicaciones (MINTIC) (SUBSANABLE). <p>CREDITO (SI APLICA) En plan de pagos de la oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/ leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado de aprobación expedido y 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. (SUBSANABLE)</p> <p>Nota: si presentan documentos provenientes de otro país, estos deben estar apostillados (NO SUBSANABLE)</p>	X

ENTIDAD PÚBLICA	APLICA
1. Fotocopia del acto administrativo que autoriza la incorporación del presupuesto y su destinación. (SUBSANABLE) .	X
2. Fotocopia del decreto u otro acto por medio del cual se hubieren adoptado sus estatutos. (SUBSANABLE)	X
3. Fotocopia del acto de nombramiento y posesión del representante legal. (SUBSANABLE)	X
4. Fotocopia del documento de identidad del representante legal. (NO SUBSANABLE) .	X
5. RUT con fecha de generación (impresión – DIAN) del documento actualizada, con una vigencia máxima de un (1) año. (SUBSANABLE)	X
6. Documento equivalente que certifique la disponibilidad de recursos. (NO SUBSANABLE) .	X
7. Documento de la instancia superior que permite la suscripción del contrato de compraventa. (Si aplica). (NO SUBSANABLE) .	APLICA/NO APLICA.
8. Según el artículo 6° 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” vigente, siendo necesario que el representante legal aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – MINTIC). (SUBSANABLE) .	X

Los documentos antes solicitados deben cargados en la plataforma antes del estudio de las ofertas. Una vez cerrada la puja y se inicie el proceso de evaluación documental, solo serán subsanables los documentos

señalados como tal, en un plazo máximo de dos (2) días hábiles después de haber sido notificado por CISA a través del correo oficialdecumplimiento@cisa.gov.co siempre y cuando se trate de un proceso de puja en el que se presente un (1) único oferente..

COMO OFERENTE DECLARO, QUE

1. 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. Entiendo 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.
3. 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 únicamente para realizar labores de comercialización.
4. 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.
5. Entiendo que la información suministrada a través de la página Web de CISA es general e informativa y no es vinculante.
6. Que la habilitación y publicación de mi oferta en la página Web, aun cuando ésta presente el valor más alto, no me hace el mejor oferente, ni significa que el inmueble me será adjudicado.
7. Conozco que la información técnica, jurídica y el cronograma del proceso de comercialización, los puedo consultar por la opción dispuesta en el inmueble de la página Web de CISA, en el acceso Cuarto de Datos.
8. 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.
9. 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 mío (nuestro), en caso de resultar adjudicatario, así como las acciones de reparación locativa.
10. 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 y el Artículo 1859 del Código Civil. 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.
11. Una vez suscrito con firma manuscrita el contrato de promesa de compraventa, este se deberá entregar a CISA de manera presencial, para que continúe el trámite pertinente ante la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE.

12. En 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 y el Artículo 1859 del Código Civil. Así mismo, autorizo que el valor retenido por la SAE , correspondiente al 20% del valor de la oferta, lo haga de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o declaración judicial.
13. Conozco y entiendo que no se podrá ceder la posición contractual en esta negociación, incluyendo los casos de las ofertas con más de un oferente, salvo en los casos de fuerza mayor en los que los derechos adquiridos sean adjudicados en virtud de un proceso de sucesión y/o sentencia judicial debidamente ejecutoriada. De igual forma en caso de que el oferente sea un Patrimonio Autónomo o encargo fiduciario administrado por la sociedad fiduciaria, tampoco se permitirá la instrucción al fiduciario para que transfiera el inmueble a un tercero, así como tampoco la cesión de participación o la modificación, cuyo resultado conlleve a que la transferencia del(los) inmueble (s) sea a un (os) tercero (s) distinto (s) al (los) aprobados inicialmente.
14. Conozco y entiendo que solo se podrá solicitar el de cambio de comparecencia para los casos de créditos con entidad financiera.
15. 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 (3) 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.
16. 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 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 la transferencia del inmueble, el trámite de registro deberá realizarse sobre el mayor valor entre el precio de venta y el valor del avalúo catastral vigente al momento en que deba perfeccionarse la transferencia del inmueble. Adicionalmente los gastos notariales, derechos de registro e impuesto de registro y demás que se causen, deberán ser pagados sobre el mayor valor entre el valor de venta y el valor del avalúo catastral.
17. Para las ofertas presentadas por personas jurídicas, para entidades públicas y para patrimonios autónomos o encargos fiduciarios, el Representante Legal, Beneficiarios finales y/o Accionistas, aceptan con la presentación de la oferta que se le realizarán las mismas consultas que para el oferente (persona natural), constituyéndose las mismas causales de rechazo descritas en este documento.
18. Conozco y acepto que cuando como oferente adjudicatario desista o incumpla mis obligaciones en alguna de las etapas del proceso de venta, quedará inhabilitado para presentar nuevamente oferta, por un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que se declare dicho incumplimiento o desistimiento.
19. 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.
20. Declaro que, en caso de ser Representante Legal, Beneficiarios Finales y/o Accionistas de la persona jurídica, patrimonios autónomos o encargos fiduciario ofertante, en ésta no tengo parentesco en primer

- grado de consanguinidad con ningún otro Representante Legal, Beneficiarios Finales y/o Accionistas que presente oferta en este proceso de venta.
21. 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 una oferta conjunta por más de una persona natural o jurídica” de los presentes Términos y Condiciones.
 22. Conozco y acepto las causales de rechazo de la oferta, descritas en el presente documento.
 23. Conozco que debo mantener estricta reserva y confidencialidad sobre información que conozca suministrada a través del cuarto de datos, con relación a la información jurídica y técnica del inmueble.
 24. 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 en el presente documento de términos y condiciones, de llegarse a demostrar que se incurrió en alguna de estas causales o si se evidencia alguna omisión o irregularidad que afecte la comercialización del inmueble o trámite de adjudicación, CISA podrá declarar nulo el proceso.
 25. Declaro bajo la gravedad del juramento, que no me encuentro incurso en inhabilidades, incompatibilidades ni conflictos de interés para presentar oferta y celebrar el respectivo contrato, en el evento que me sea adjudicada la oferta por un bien propio o de un tercero, conforme al Código de Buen Gobierno de CISA publicado en la página Web: www.cisa.gov.co. Para los inmuebles de terceros en proceso de comercialización a través de CISA, aplicaran las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en sus códigos de buen gobierno o su equivalente.
 26. Conozco y acepto que en el evento en que surjan circunstancias administrativas o cualquiera otra índole, 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, se podrá finalizar, interrumpir o terminar anticipadamente el proceso de venta, 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.
 27. Acepto que en cumplimiento de la ley 1918 de 2018 y del decreto reglamentario 753 de 2019, CISA, consultará las inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años. Declaro que no existe reporte en contra del oferente, Representante Legal, Beneficiarios Finales y/o Accionistas, Asociados o Socios, beneficiarios o fideicomitentes que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, ni de sus miembros de la Junta Directiva ninguna relación con dichas inhabilidades.
 28. Declaro que no existe en contra del oferente, representante legal, beneficiarios finales y/o accionistas, asociados o Socios, beneficiarios o fideicomitentes que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, ni de sus miembros de la Junta Directiva, una sentencia judicial en firme que los condene por la comisión de delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva o corrupción o que se encuentren vinculados a investigaciones penales por el presunto cometimiento de tales delitos, exceptuando en las que el oferente haya sido eximido de culpa.
 29. Se comprometo a usar el inmueble exclusivamente para actividades lícitas.
 30. 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 Internacional GAFI, CISA ejecute monitoreo periódico sobre los oferentes, accionistas, asociados o socios, beneficiarios o fideicomitentes que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, representantes legales, beneficiarios finales y/o miembros de Junta Directiva, a través de la verificación de estos en las consultas en listas relacionadas con delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción.

31. Los activos reportados por los oferentes no son objeto de lo consagrado en el artículo 16 la ley 1708 de 2014 sobre extinción de dominio.
32. 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 por este medio.

Para el caso de inmuebles ocupados o invadidos también declaro que:

33. En el caso que mi oferta sea por un inmueble ocupado o invadido, la hago asumiendo, conociendo y aceptando el estado actual de ocupación o invasión en que se encuentra el inmueble. Por lo tanto, ni CISA ni la Sociedad de Activos Especiales SAE, se comprometen a efectuar ningún tipo de gestión para la entrega y recuperación de la posesión o tenencia de este, así como ningún tipo de reparación locativa o mejoras.
34. En el evento que sobre el inmueble ofertado exista proceso judicial, administrativo o policivo en curso a fin de obtener o recuperar la posesión o tenencia de este, desde ya acepto que me sea efectuada la cesión de los derechos litigiosos, asumiendo por mi cuenta, costo y riesgo el trámite del proceso respectivo, así como la recuperación de la posesión o tenencia del inmueble ofertado. Por lo anterior, acepto que, con la copia del memorial de cesión debidamente allegado al proceso, me será entregado copia de la renuncia del abogado de la Sociedad de Activos Especiales SAE, con el respectivo paz y salvo de honorarios y gastos a la fecha de la escrituración, obligándome a designar por mi cuenta un abogado que se encargue de la representación y defensa de mis intereses. Así mismo manifiesto que cualquier gasto que se genere con posterioridad o decreto de costas judiciales, serán asumidos en su totalidad por mi cuenta.
35. Dentro del proceso de comercialización cumpliré con las obligaciones establecidas en la normatividad relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos. En consecuencia, con la aceptación del presente documento obraré con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y los procedimientos internos relacionados.

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

13. CRONOGRAMA DEL PROCESO

El cronograma específico para la comercialización de cada inmueble SAE estratégico, se incluirá en el correspondiente cuarto de datos.

Etapa 1. COMERCIALIZACIÓN:	
1. Invitación general	
2. Publicación del inmueble en página web de CISA	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Términos y condiciones ▪ Material publicitario ▪ Cuarto de datos con: <ul style="list-style-type: none"> ○ Términos y condiciones de la venta ○ Información técnica y jurídica del inmueble ○ Avalúo comercial ○ Certificados de tradición y libertad ○ Registro audiovisual del inmueble 	
3. Ingreso al cuarto de datos	
4. Reunión virtual de presentación	
5. Visita al predio (con cita previa, cuando aplique)	
Etapa 2. PERIODO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS	
1. Habilitación del botón para presentar ofertas	
Nota: Se recibirán ofertas hasta 3 días hábiles después de abierta la puja o 4 días hábiles si fuera necesario el día adicional. La puja inicia con el registro exitoso de la primera oferta.	
Etapa 3. PERIODO DE ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS	
1. Validación documental y de requisitos, financiera y de origen de fondos y conocimiento del cliente cumplimiento	Máximo 5 días hábiles después de cerrada la PUJA
2. Notificación de los resultados de la puja	Máximo 5 días hábiles después de aprobada la adjudicación del inmueble por parte del comité correspondiente
Etapa 4. PERIODO FORMALIZACIÓN	
1. Inicio del proceso de formalización	Una vez notificado los resultados del proceso al adjudicatario