190	CS2022-007510

AL CONTESTAR CITE ESTE NUMERO

Bogotá D.C., 29 de marzo de 2022

Invitación a Puja No. 5 de 2022
Gerencia Regional Centro Oriente

Señores:
INTERESADOS EN PROCESO DE ARRENDAMIENTO
Ciudad

Asunto: Invitación a Puja No. 5 de 2022 – Gerencia Regional Centro Oriente Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1625737 Bogotá.

La Sociedad de Activos Especiales SAE – SAS, en su condición de administrador del FRISCO de conformidad con el Artículo 2.5.5.1.2. del Decreto 2136 de 2015 y por tanto del activo ubicado en el municipio de Pitalito - Huila, identificado así:

No. FMI	Clase de Bien	Dirección	Vereda o Barrio	Municipio	Departamento
50C-1625737	Local Comercial	Av Carrera 86 No. 6 - 37 LC 288 C.C Tintal Plaza	Tíntala	Bogotá	Cundinamarca

En consideración que sobre el inmueble donde funciona el establecimiento de comercio se allegaron varias propuestas de arrendamiento, nos permitimos indicar que se procederá a efectuar el procedimiento de puja establecido en el Instructivo para aplicación de Puja en la solicitud de Contrato de Arrendamiento - Proceso de Administración Directa Disposición Temporal de Activos establecido para tal fin, en donde se pretende obtener la mayor productividad sobre los bienes inmueble rural y urbano, sociales y no sociales administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, bajo los mecanismos de administración directa y/o deposito provisional, susceptibles de arrendamiento con más de un oferente interesado en el mismo inmueble. Es de aclarar que la Sociedad de Activos Especiales SAE – SAS, adjudicara el contrato a quien obtenga la mayor puntuación, de conformidad con los Criterios de Escogencia, los cuales se encuentran en el numeral 11 de la presente invitación, para lo cual esta puja será de un solo lance (oferta), así mismo este procedimiento señala que para la modalidad virtual se recibirán las propuestas **ÚNICAMENTE** a los correos electrónicos pujasarrendamiento-RCO@saesas.gov.co , y de la oficina de control interno mmayor@saesas.gov.co,

gpalacios@saesas.gov.co y jperdomo@saesas.gov.co , para garantizar la transparencia del proceso por este medio, así mismo la propuesta debe ser presentada y remitida, **ÚNICAMENTE el día 5 de abril de 2022 entre las 8:00 AM y la 1:00 PM.**

De acuerdo con lo anterior le informamos que:

1. Lugar: Se deberá remitir las propuestas **ÚNICAMENTE** a los correos electrónicos antes mencionados, y de cumplir con toda la documentación solicitada, se le citará a la audiencia por **MICROSOFT TEAMS** la cual será grabada con el fin de dejar evidencia del proceso de Puja.

2. Fecha: ÚNICAMENTE se recibirán las propuestas **el día 5 de abril de 2022, entre las 8:00 AM y la 1:00 PM**. La audiencia de adjudicación se realizará **el 6 de abril de 2022 a las tres de la tarde (3:00 PM).**

3. Hora: Se dará inicio de la audiencia **el día 6 de abril de 2022 a las tres de la tarde (3:00 PM). Se enviará el enlace de conexión para la reunión por MICROSOFT TEAMS vía correo electrónico.**

4. Descripción del inmueble objeto de arriendo:

DESCRIPCIÓN	Local comercial dentro del Centro Comercial Tintal Plaza, ubicado en segundo piso, en esquina y frente a la zona de la plazoleta de comidas. Cuenta con amplia vitrina, un salón principal, una bodega y un mueble con tres divisiones apto para vestir. Pisos en baldosa de cerámica, techo en dry-wall, y un estado de conservación normal. Área de construcción 229.58 m2.

5. Precio: El precio base de inicio de la puja será **CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS MÁS IVA** ($ 4.510.000 + IVA+ADMO). **Por lo cual las propuestas con un valor inferior no serán tenidas en cuenta**.

6. Ajuste al canon: De acuerdo con la política comercial para los contratos comerciales establecida se tendrá en cuenta como mínimo los siguientes puntos: mínimo el **IPC + 1 PUNTO** anual por los primeros dos (2) años, en caso de que las propuestas sean por un tiempo superior se debe proponer un **IPC** superior en los años subsiguientes. Con un ajuste mínimo así: Año 3 incremento **IPC + 3 PUNTOS** anual, año 4 y de manera sucesiva, incremento del **IPC + 4 PUNTOS** anual como mínimo.

7. Duración del contrato: Mínimo 12 meses. En el evento que la duración del contrato sea superior a un año el interesado deberá contemplar en su oferta los incrementos mencionados en el punto anterior, como ajuste del canon a partir del día siguiente del primer año de ejecución.

8. Actividad económica: Este activo tiene vocación económica COMERCIAL.

Conforme las previsiones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal frente a la destinación y los usos reglamentarios de las unidades privadas y en especial del Centro Comercial se puede establecer lo siguiente:

> *Artículo 94.- Destinación. Fines u Objetos. Las unidades privadas que conforman la primera etapa del Centro Comercial, constituidas por los Locales, solo estarán destinadas y solo podrán hacerse servir primordialmente para el desarrollo de actividades mercantiles.* ***Las unidades sólo podrán ser destinadas a los siguientes usos: Locales comerciales como venta de artículos terminados de consumo masivo (ropa, calzado) y de diversión****.*
>
> *Los locales comerciales sólo podrán destinarse a fines comerciales y no podrán ser objeto de usos no permitidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, ni ser empleados para negocios de naturaleza o características diferentes a los expresamente pactados en la escritura pública de venta, salvo autorización del Consejo de Administración que implicará el cambio del uso o destino específico y que, en todo caso, deberá conservar el destino mercantil del inmueble. La destinación del local comercial obliga a futuros adquirientes o usuarios. Los depósitos se destinarán para el almacenamiento de bienes, elementos, enseres y/o productos legales, en los términos y con las prohibiciones que establezca el Consejo de Administración.*

En cuanto a los usos permitidos para el local comercial, se ha reglamentado éste en el artículo 95 lo siguiente:

> *Artículo 95. Uso especifico:* ***Las unidades privadas*** *que conforman a primera etapa del centro comercial además del destino prioritariamente comercial a que se encuentran sujetos* ***tendrán un uso especifico y no podrán ser empleados para negocios de naturaleza o características diferentes a los expresamente pactados*** *en la primera escritura pública de transferencia, mediante la cual el Propietario Inicial o quien haga sus veces los enajene o* ***el uso especifico aprobado por el Propietario inicial o quien haga sus veces o posteriormente por el Consejo de Administración****, una vez conformado, según lo establecido en el presente reglamento. Todo cambio de este uso especifico deberá conservar el destino primordialmente comercial del inmueble y deberá ser autorizado por el Consejo de administración, una vez establecido, conforme a lo preceptuado en este Reglamento. Se entiende que* ***este uso especifico también obliga a futuros adquirentes o usuarios, que deriven su derecho del propietario inicial que originalmente adquiera su local del propietario anterior o de su causahabiente****.*

Sobre este particular, se informa que actualmente la unidad privada tiene autorizado el uso para la comercialización de venta de ropa sport para dama y caballero.

9. Subarriendo: Por decisión de la administración de la SAE, no se contemplará el subarriendo, teniendo en cuenta su administración y vocación.

De igual manera se deberá remitir **EN EL CUERPO DEL CORREO** nombre de la persona que remite el correo y en representación de quién lo está dirigiendo, esta misma persona será invitada a la audiencia. Adicionalmente, debe realizar una descripción del uso que se le dará al inmueble, con información detallada de los artículos que allí se comercializarían y/o la actividad comercial que se desempeñará en el inmueble y las razones por las cuales se encuentra interesado.

10. Documentación:

- Para el caso de la presentación de documentos a través de correo electrónico, la oferta deberá venir acompañada de los documentos señalados en la tabla que a continuación se señala, **EN ARCHIVOS EN PDF**, **INDIVIDUALES Y ENUMERADOS** según la tabla en mención. Y según sea el tipo de solicitante (**Persona natural o persona jurídica**).

- **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE**, se recibirán las ofertas en el formato publicado junto con la presente invitación para tal fin.

- En caso de que la documentación presentada por los oferentes se encuentre **INCOMPLETA**, la oferta será Rechazada.

- Se debe aportar el preaprobado de póliza de seguros o fianza que garantice el pago del canon presentado como propuesta en la puja, con límite de indemnización de 36 meses, expedida por una compañía de seguros o afianzadora legalmente establecidas en Colombia.

- En caso de que se presente como garantía una póliza de arrendamiento el tomador y beneficiario será la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. Si la fianza es el soporte de garantía el tomador será el arrendatario toda vez, que él mismo es quién cancelará la prima y como beneficiario será la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

- No se aceptará otro tipo de garantía adicional a pólizas y/o fianzas.

DOCUMENTOS ANEXOS A LA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO				
No.	TIPO DE PERSONA	PERSONA NATURAL		PERSONA JURIDICA
	DOCUMENTOS ANEXOS F-DT1-038.	EMPLEADO	INDEPENDIENTE	
1	Solicitud de arrendamiento diligenciado bajo formato F-DT1-038.	X	X	X
2	Preaprobado de póliza de seguros o fianza que garanticen el pago del canon, expedida por una compañía de seguros o afianzadora legalmente establecidas en Colombia.	X	X	X
3	Autorización expresa para consulta y reporte a centrales de riesgo.	X	X	X
4	Autorización HABEAS DATA.	X	X	X
5	Copia legible de la Tarjeta de Propiedad de los vehículos que se encuentren registrados a su nombre.	X	X	X
6	Declaración de fondos firmada.	X	X	X
7	Certificación de Ingresos firmado por Contador Público anexando fotocopias de la tarjeta profesional y cedula del contador.	X	X	
8	Declaración de Renta de último año.	X	X	
9	Fotocopia del documento de identificación legible del arrendatario y de los codeudores.	X	X	
10	Certificación Laboral en donde conste, salario, cargo, antigüedad y tipo de contrato.	X		
11	Fotocopia de los desprendibles de nómina de los 3 últimos meses.	X		
12	Estados Financieros (Balance y Estado de Resultados).			X
13	Fotocopia del documento de identificación legible del Representante Legal.			X
14	Fotocopia de los extractos bancarios de los 3 últimos meses.		X	X
15	Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 30 días.		X	X
16	Registro Único Tributario – RUT.		X	X
17	Declaración de Renta de los últimos 2 años.			X
18	Autorización del órgano social competente, en caso de requerirse.			X

*La documentación debe venir organizada, numerada y separada en formato PDF para su identificación de acuerdo con la tabla inmediatamente anterior.

Ejemplo:
1. Solicitud de arrendamiento diligenciado bajo formato F-DT1-038.
2. Preaprobado de póliza de seguros o fianza que garanticen el pago del canon, expedida por una compañía de seguros o afianzadora legalmente establecidas en Colombia.
Y así, sucesivamente.

11. Sobre criterios de escogencia de la mejor propuesta y su Calificación:

- La Sociedad de Activos Especiales SAE – SAS, adjudicará el contrato a quien obtenga la mejor propuesta, de conformidad con lo siguiente:

11.1 Mayor Valor de Canon de Arrendamiento. 50 puntos máximo:

- El proponente que ofrezca el mayor valor de canon de arrendamiento (sin incluir IVA), obtendrá 50 puntos, quien quede en segundo lugar se le asignarán los puntos que resulten de aplicar una regla de tres, de acuerdo con la siguiente formula:

Puntaje = $\frac{(50)\times(Vofer)}{V_{max}}$	Donde;	
	V_{max}	Mayor Valor de Canon Ofertado
	V_{ofer}	Valor ofertado por el proponente

*En caso de que la oferta no incluya ROM de cruce contra canon, estas se tomaran en cuenta en la ponderación del presente ítems de calificación.

NOTA: La figura de cruce contra canon para ROM, se encuentra reglamentada en la metodología de administración pagina 19 indica lo siguiente: En el evento que existan deudas o se requieran inversiones y se recibiera solicitud de un posible arrendatario que esté dispuesto a asumir las deudas o realizar las inversiones requeridas amortizándolas al valor mensual del canon de arrendamiento, la solicitud deberá ser sometida a aprobación del Comité de Negocios, según las atribuciones. Se amortizarán a las deudas o inversiones requeridas existentes en un 80% y el 20% restante se reservará para el pago de la comisión del Depositario, pago de impuestos o para los ingresos del FRISCO según corresponda, atender eventualidades que surjan de la administración del bien o para cuando se requieran inversiones.

11.2 . Duración del Contrato. 30 puntos máximo.

- La propuesta de arrendamiento será por mínimo 12 meses y máximo 144 meses. Y se tomará la siguiente fórmula:

Puntaje = $\frac{(30)\times(Dofer)}{D_{max}}$	Donde;	
	D_{max}	Mayor duración Ofertado
	D_{ofer}	Duración ofertada por el proponente

Si la propuesta es para un periodo mayor a cinco años se dará el puntaje máximo de 30 puntos.

11.3 . Puntos adicionales IPC. 4 puntos por cada punto porcentual adicional. (máximo 20 puntos).

- El proponente que ofrezca pagar un incremento anual superior al IPC más los puntos adicionales mínimos propuestos en la invitación, obtendrá un puntaje máximo de 20 puntos con base en la siguiente fórmula: Se sumarán los puntos que se adicionen a la propuesta de cada año superior a lo mínimo establecido. Y el que tenga mayores puntos adicionados tendrá el puntaje máximo:

Puntaje = $\frac{(20)\times(PAofer)}{PA_{max}}$	Donde;	
	PA_{max}	Valor máximo obtenido de la sumatoria del total de puntos adicionales ofertados
	PA_{ofer}	Valor de la sumatoria del total de puntos adicionales propuestos por el proponente a evaluar.

- En este caso se tomará el valor máximo obtenido de la sumatoria del total de puntos adicionales propuestos para el contrato de la mejor oferta recibida y valor de la sumatoria del total de puntos adicionales propuestos para el contrato del oferente a evaluar, como se observa en la fórmula de ponderación.

12. Observaciones Adicionales:

Teniendo en cuenta las características propias de este activo, en caso de que el oferente considere que se deban dejar estipulaciones especiales, las mismas deberán ser consignadas en una hoja aparte, denominada **CONDICIONES ESPECIALES PARA LA OFERTA**. En esta, deberá enumerar de forma clara y contundente las condiciones que solicita se tengan en cuenta para la celebración del negocio. Por ejemplo: Autorización de subarriendo, Periodo de gracia, requerimiento de ROM especificando si se requiere o no cruce contra canon, (para lo cual el proponente escogido deberá presentar dentro de los 10 días posteriores a la aprobación del negocio, el informe técnico pormenorizado con las actividades y recursos que se requieran para las Reparaciones, Obras o Mantenimiento), entre otros.

Cada una de estas condiciones será sometida ante las instancias de SAE y se dará respuesta una a una, previo a la suscripción del contrato.

13. Causales de rechazo de las ofertas:

- Ofertas con documentación INCOMPLETA.
- Ofertas recibidas por fuera del término establecido.
- Ofertas que no sean allegadas en el **formato de propuesta definido por la entidad.**
- Ofertas no habilitadas por evaluación documental y/o seguridad.
- Ofertas no radicadas o radicadas en dependencias diferentes a las indicadas en los presentes términos de Invitación a Ofertar.
- Ofertas que no fueron recibidas en sobre cerrado (Si aplica).
- Ofertas diligenciadas a lápiz.
- **Ofertas que no hayan sido diligenciadas en su totalidad.**
- **Ofertas que presenten tachaduras o enmendaduras.**
- 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 oferta.
- Ofertas cuyo oferente se encuentre reportado como responsable fiscal en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Ofertas que estén diligenciadas en idiomas distintos al castellano.
- Ofertas parciales o alternativas sobre el inmueble.
- **Oferta que no cuente con preaprobado.**
- Cuando la persona natural o el representante de la persona jurídica o sus accionistas se halle incurso en algunas de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de competencias establecidas para los servidores públicos o contratistas del estado o las prohibiciones y restricciones establecidas en el Código de Ética y de Buen Gobierno de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
- Cuando se detecte que la persona natural o jurídica tiene relación directa o vínculos comerciales o familiares con personas involucradas a procesos penales por narcotráfico, lavado de activos, testa ferrato, terrorismo y conexos; delitos contra la Administración Pública, la Administración de Justicia y/o procesos de extinción de dominio y que esté incurso o condenado por procesos penales.
- Cuando la persona natural o el representante de la persona jurídica o sus accionistas tengan relación de consanguineidad o sea cónyuge o compañero permanente de servidores públicos vinculados a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., o de los empleados vinculados directamente a ésta a través de contrato de trabajo, o indirectamente a través de servicios temporales o servicios de outsourcing de suministro de personal.
- Cuando al Proponente se le encuentren anotaciones y/o antecedentes judiciales en las bases de datos de la Fiscalía, Policía Nacional, o figure en OFAC, o se encuentre en las bases de datos crediticias y ello genere un reporte de riesgo alto o medio en el estudio de seguridad que se realice.

- Cuando haya sido sancionado, suspendido o multado por mala operación comercial, gestión ambiental u órdenes por Policía judicial o de hidrocarburos o por la Mayorista de combustibles.
- Cuando no se alleguen los formularios y documentos exigidos o no cumpla con los mínimos establecidos en la convocatoria que para el efecto se haga.
- Cuando el participante no subsane o no subsane correcta o completamente y dentro del término fijado, la información o documentación solicitada por la SAE - SAS.
- Cuando el proponente (persona natural o el representante de la persona jurídica o sus accionistas) hubiere sido ARRENDATARIO de la liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes o de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y haya sido retirado de su calidad por incumplimiento de obligaciones, gestión ineficiente, renuncia, apropiación de recursos o manejos.
- Cuando la Propuesta o los documentos que hagan parte de ella presenten alteraciones e irregularidades.
- Cuando se compruebe falsedad o inexactitud en la información suministrada por el proponente o en la contenida en los documentos y certificados anexos a la propuesta, que no permita la evaluación objetiva de la misma.
- Cuando existan condicionamientos o salvedades frente a la convocatoria, requisitos mínimos de la misma, documentos, información, autorizaciones y declaraciones para la postulación, formatos y/o anexos.
- Cuando el interesado acuda a cualquier forma de coacción o tráfico de influencias para la recepción, aceptación o asignación de la propuesta.
- Y las demás consagradas en el Artículo 2.5.5.6.5. del Decreto 2136 de 2015.

- **14. Adicionalmente:**

- **No es posible cambiar la destinación del inmueble, sin autorización previa de la SAE.**

- El desarrollo de cualquier actividad ilegal sobre el inmueble será causal de terminación del contrato de arriendo y dará lugar al cobro de la cláusula penal del mismo.

- El arrendatario deberá cumplir con todas las normas relacionadas con POT, o normas urbanísticas que reglamenten el desarrollo del inmueble, y cualquier modificación al predio deberá ser previamente aprobado por parte de la SAE. Cualquier mejora realizada al predio en el marco del contrato de arrendamiento será de propiedad de la SAE.

- Teniendo en cuenta que la preaprobación de la póliza o garantía de arrendamiento fue realizada por la compañía aseguradora con el canon de arrendamiento por el cual fue publicado el bien inmueble, se le otorgará al ganador un plazo de dos (2) días hábiles para que remita a la Sociedad de Activos Especiales la nueva preaprobación, en donde se establezcan las condiciones finales de arrendamiento según el resultado de la Puja.

- En los casos en los cuales se presente un empate en las ofertas presentadas, el presidente de la audiencia virtual procederá a dar 5 minutos a los oferentes para que a través de correo se envíe su nueva mejor propuesta, o cuando sea presencial entregará una hoja en blanco para que los oferentes puedan escribir el valor con el que pretenden mejorar la oferta. Las propuestas recibidas en el marco del procedimiento de desempate serán analizadas el mismo día de la audiencia.

- De persistir el empate, la adjudicación condicionada se realizará a quien haya presentado el mayor precio inicial de los oferentes que se encuentren en situación de empate.

- Recuerde, que en ninguna circunstancia debe aceptar intermediarios para la ejecución de solicitudes, tramites o presentación de ofertas relacionadas con el arriendo o venta de bienes muebles y/o inmuebles que hacen parte del portafolio a cargo de la Sociedad de Activos Especiales. Así mismo, es pertinente mencionar que la Sociedad de Activos Especiales o sus funcionarios no generan ningún cobro o comisión por gestión en sus distintos trámites; estos procesos son totalmente gratuitos y cualquier consulta puede ser elevada directamente en nuestras instalaciones.

- Previo a la presentación al comité de negocios nivel central, se procederá a revisar la información relacionada con la declaración de origen de fondos de los oferentes, responsables fiscales consultando a los oferentes en la página web de la Contraloría General de la Nación, Certificado de registro de antecedentes judiciales del Ministerio de Defensa Nacional, Consulta de medidas correctivas (Policía Nacional) y Lista Clinton. De igual manera, se podrá solicitar a los oferentes información adicional o aclaratoria, si así se considera conveniente, para el debido análisis de las ofertas. Para ello se estable un tiempo de ciento veinte (120) minutos.

  Cualquier inquietud será atendida.

Cordialmente,

SANDRA MILENA RODRÍGUEZ DÍAZ
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Anexo: Formato presentación de la oferta para proceso de puja, el cual es de obligatorio diligenciamiento para la presentación de la oferta.