VENTA MASIVA DE BIENES INMUEBLES

CUADERNO DE VENTA

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

(SAE SAS)

PAÍS:

COLOMBIA

Tabla de Contenido

CAPÍTULO I INFORMACIÓN GENERAL 5

1.1 Generalidades 5

1.2 Objeto 5

1.3 Régimen legal aplicable 5

1.4 Definiciones 5

1.5 Normas de interpretación 5

1.6 Anexos 6

CAPÍTULO II RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROCESO DE VENTA MASIVA 8

2.1 Acción de extinción de dominio 8

2.2 Fondo Para La Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra El Crimen Organizado (FRISCO). 8

2.3 De la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE SAS). 9

2.4 Enajenación temprana 10

2.5 Beneficios de la adquisición de bienes provenientes del proceso de extinción de dominio 11

2.6 Venta Masiva 11

2.7 Operación de Transferencia de Dominio de los Bienes Objeto de Venta Masiva 12

2.8 Fases del Proceso de Venta Masiva 13

2.9 Tratamiento de datos personales durante el Proceso de Venta Masiva 13

CAPÍTULO III FASE PRELIMINAR 15

3.1 Cronograma del Proceso de Venta Masiva 15

3.2 Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos 16

3.3 Respuestas a las Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos 17

3.4 Modificaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos 17

3.5 Protocolo de Uso de la Plataforma 17

CAPÍTULO IV FASE DE DEBIDA DILIGENCIA 19

4.1 Procedimiento y Requisitos Para el Acceso al Cuarto de Datos 19

4.2 Estudio de Seguridad Inicial 20

4.3 Cuarto de Datos 25

4.4 Reserva y confidencialidad de la Información Confidencial 25
4.5 Condiciones y término de Acceso al Cuarto de Datos 27
4.6 Contenido 27
4.7 Idioma del Cuarto de Datos 30
4.8 Visita a los Inmuebles 30
4.9 Preguntas y Solicitud de Aclaración sobre la información del Cuarto de Datos y en la Plataforma 31
4.10 Respuestas a las Preguntas y Observaciones sobre la información disponible en el Cuarto de Datos 32
Todas las respuestas serán publicadas en la Plataforma en la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva. 32
4.11 Acceso al Cuarto de Datos 32
CAPÍTULO V FASE DE PRECALIFICACIÓN 33
5.1 Costos de la participación para presentar la Manifestación de Interés 33
5.2 Responsabilidad e integridad de los Manifestantes 33
5.3 Documentos de la Precalificación 34
5.4 Correspondencia 34
5.5 Quienes pueden participar en la Precalificación 34
5.6 Inhabilidades e incompatibilidades 35
5.7 Conflictos de Interés 36
5.8 Requisitos Habilitantes 36
5.9 Manifestaciones de Interés 47
5.10 Manifestaciones de Interés No Hábiles 51
5.11 Lista de Precalificados 52
5.12 Modificación a la conformación de las Estructuras Plurales 52
CAPÍTULO VI SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA - CONDICIONES PARA PRESENTAR OFERTA 53
6.1 Costos de la participación para presentar la Oferta 53
6.2 Responsabilidad e integridad de los Oferentes 53
6.3 Correspondencia 53

6.4 Quienes pueden presentar Oferta 53
6.5 Precio Base Mínimo de Venta..... 53
6.6 Documentos de la Oferta..... 54
6.7 Declaratoria de desierta de la Subasta Pública Electrónica..... 60
6.8 Periodo de vigencia de las Ofertas y devolución de la Garantía de Seriedad de la Oferta 60
CAPÍTULO VII SUSCRIPCIÓN DEL CGA 61
7.1 Entidad Vehículo..... 61
7.2 Suscripción del CGA 61
7.3 Fecha de Suscripción del CGA 62
7.4 Contenido del CGA..... 62

CAPÍTULO I
INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Generalidades

La SAE SAS, pone a disposición de los Interesados el presente Cuaderno de Venta para la venta de los Inmuebles mediante el mecanismo de Venta Masiva consagrado en el Código de Extinción de Dominio (Ley 1708 de 2014), el Decreto 2136 del 2015, la Ley 1955 del 2019, la Ley 2010 del 2019, la Ley 2063 de 2020 y las demás normas que las modifiquen, adicionen, y/o complementen.

Dentro del Proceso de Venta Masiva, el Promotor actuará como el tercero encargado de poner a disposición de los Interesados la plataforma virtual para el desarrollo de todo el Proceso de Venta Masiva, incluido el Cuarto de Datos para que los Interesados puedan acceder a la información de los Inmuebles.

1.2 Objeto

Establecer las reglas y lineamientos generales que deberán ser atendidos por todas las personas interesadas en participar en el proceso de Venta Masiva a través del cual la SAE SAS seleccionará al Oferente que resultará adjudicatario de los Inmuebles para adquirirlos en bloque a través del mecanismo de Venta Masiva de conformidad con lo señalado en el presente Cuaderno de Venta.

1.3 Régimen legal aplicable

El marco legal del presente Cuaderno de Venta y del CGA que se derive de la Venta Masiva, está conformado por la Constitución Política, la Ley Aplicable, en especial Artículo 3 de la Ley 526 de 1999 (modificado por el Artículo 33 de la Ley 1762 de 2015), el Artículo 27 de la Ley 1121 de 2006, el Código de Extinción de Dominio (Ley 1708 de 2014), la Ley 2010 del 2019, la Ley 1955 del 2019, la Ley 2063 de 2020, el Decreto 2136 del 2015, el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas concordantes.

Dichas normas, así como las demás que resulten pertinentes de acuerdo con la Ley Aplicable, se presumen conocidas por todos los Interesados y Oferentes.

1.4 Definiciones

Para efectos de este Cuaderno de Venta, los términos que se utilizan con letra mayúscula tienen los significados asignados en las Definiciones que se acompañan a este documento en el Glosario - **Anexo No. 1**.

1.5 Normas de interpretación

Este Cuaderno de Venta, sus Anexos y demás documentos que hagan parte del Proceso de Venta Masiva deben ser interpretados como un todo y sus disposiciones no deben ser entendidas de forma separada de lo que indica su contexto general. Para su interpretación y entendimiento, deberán seguirse los siguientes criterios:

a) El orden de los capítulos, secciones y numerales de este Cuaderno de Venta no debe ser interpretado como un grado de prelación entre los mismos, salvo indicación expresa en contrario.

b) Tiene un carácter vinculante y es de obligatoria observancia para todas las personas interesadas en participar en el proceso de Venta Masiva, quienes deberán sujetar sus ofertas a los lineamientos contenidos en este documento, incluyendo el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de la SAE.

c) Cuenta con todas sus páginas y renglones debidamente numerados, y con sus tablas plenamente identificadas, para que las consultas, observaciones, comentarios y/o solicitudes de aclaración se hagan de forma precisa e inequívoca, identificando claramente la página, renglón o tabla en que se encuentre el tema objeto de consulta.

d) Los plazos establecidos en el presente Cuaderno de Venta se entenderán como Días Hábiles y meses calendario, salvo indicación expresa en contrario.

e) Cuando el día de vencimiento de un plazo no fuese un Día Hábil, dicho vencimiento se entenderá trasladado hasta el primer Día Hábil siguiente.

f) Las palabras expresamente definidas en el **Anexo No. 1**, escritas en mayúscula inicial, deberán ser entendidas únicamente en el sentido que a las mismas se les conceda según su definición.

g) Los términos no definidos en el **Anexo No. 1**, que correspondan a definiciones establecidas en la minuta del CGA, se entenderán de conformidad con dichas definiciones y en tal caso también aparecerán en mayúscula inicial.

h) Los términos definidos en singular, incluyen su acepción en plural cuando a ella hubiere lugar, y aquellos definidos en género masculino incluyen su acepción en género femenino cuando a ello hubiere lugar.

i) El presente Cuaderno de Venta se proporciona únicamente para ser utilizado por los Participantes durante las diferentes fases del Proceso de Venta y es de exclusiva propiedad de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

j) Este Cuaderno de Venta no se puede copiar, reproducir o disribuir total o parcialmente salvo previa autorización de la SAE S.A.S.

k) Si la SAE S.A.S. considera necesario modificar el Cuaderno de Venta, emitirá adendas a tal efecto que serán pubicadas en la Fecha de Publicación de la versión definitiva del Cuaderno de Venta y sus Anexos, prevista en el Cronograma de Actividades.

l) A menos que expresamente se manifieste lo contrario en este Cuaderno de Venta, la totalidad de consultas, respuestas, actuaciones y procedimientos relacionados con el Proceso de Venta Masiva y todos los documentos que se deban presentar se deberán tramitar en idioma español. No se tendrán en consideración las consultas y preguntas que se formulen en un idioma distinto.

1.6 Anexos

Son Anexos del presente Cuaderno de Venta los siguientes documentos:

a) Glosario- **Anexo No. 1**.

b) Protocolo de Uso de la Plataforma-**Anexo No. 2**.

c) Reglamento de la Visita Guiada No Obligatoria-**Anexo No. 3**.

d) Declaraciones y Garantías-**Anexo No. 4.**

e) "Formulario de Conocimiento"-**Anexo No. 5**

f) Manifestación de Interés-**Anexo No. 6**.

g) Pacto de Legalidad y Transparencia-**Anexo No. 7.**

h) Carta de Presentación de la Oferta-**Anexo No. 8**.

i) Acuerdo de Permanencia y Solidaridad-**Anexo No. 9.**

j) Minuta del Contrato Global de Activos-**Anexo No. 10**.

k) Codigo de Ética, Conducta y Buen Gobierno SAE-**Anexo No. 11.**

Los Anexos del presente Cuaderno de Venta no podrán ser modificados, alterados y deberán estar debidamente suscritos y diligenciados de forma escrita, a máquina o a computador, completamente legibles, por lo tanto, carecerá de toda validez cualquier Anexo de este Cuaderno de Venta que sea modificado, añadido y/o condicionado.

CAPÍTULO II
RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL PROCESO DE VENTA MASIVA

2.1 Acción de extinción de dominio

Según lo detallado en el Cuarto de Datos, los Inmuebles objeto de la Venta Masiva provienen de un proceso de extinción de dominio que es adelantado por el Estado colombiano a través de las autoridades competentes para tal fin.

En el proceso de extinción de dominio los sujetos procesales son la Fiscalía y los afectados, quienes, en el caso de los Inmuebles, son todas aquellas personas que aleguen tener un derecho patrimonial sobre los mismos.

El ordenamiento jurídico colombiano consagra la acción de extinción de dominio como una acción de naturaleza constitucional, pública, jurisdiccional, directa, de carácter y contenido patrimonial, y procederá sobre cualquier bien, independientemente de quien lo tenga en su poder o lo haya adquirido. La extinción de dominio es una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas o que deterioran en forma grave la moral social, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes que se encuentran bajo las causales señaladas en el Artículo 16 del Código de Extinción de Dominio, por sentencia, y sin contraprestación alguna para el afectado.

El efecto de la sentencia de extinción de dominio es la extinción de todos los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquiera otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien y su tradición a favor de la Nación a través del FRISCO.

Actualmente, el régimen de extinción de dominio se encuentra consagrado en el Código de Extinción de Dominio, la Ley 2010 del 2019, la Ley 1955 del 2019, el Decreto 2136 del 2015 y demás normativa aplicable.

2.2 Fondo Para La Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra El Crimen Organizado (FRISCO).

El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado ("**FRISCO**") es una cuenta especial, sin personería jurídica, administrada por la SAE SAS, la cual opera de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad.

Son propiedad del FRISCO - (i) aquellos bienes sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme y (ii) aquellos bienes objeto de Enajenación Temprana mediante acto administrativo expedido por la SAE SAS, en ambos casos transfiriéndose su propiedad a favor del FRISCO, así como los recursos producto de la enajenación de dichos bienes y los recursos que generen los bienes productivos en proceso de extinción de dominio. El FRISCO también está encargado de administrar los bienes que son objeto de un proceso de extinción de dominio, sobre los que se han decretado medidas cautelares como la suspensión del poder dispositivo, embargo y secuestro dentro del proceso de extinción de dominio, por disposición del Fiscal del caso, tal y como lo contempla el Código de Extinción de Dominio en sus disposiciones generales.

La SAE SAS administra los bienes del FRISCO en forma individual o concurrente mediante los siguientes mecanismos: (i) enajenación; (ii) contratación; (iii) destinación provisional; (iv) depósito provisional; (v) destrucción o chatarrización; (vi) donación entre entidades públicas; y (vii) venta masiva.

Los costos y gastos de la administración de los bienes del FRISCO, que incluye saneamiento, custodia, vigilancia, conservación, mantenimiento, comercialización, entre otros, son asumidos con cargo a los recursos de la productividad de los bienes cuando éstos se encuentren en dicho estado y, en caso contrario, con cargo a los recursos del FRISCO.

La SAE SAS está habilitada para realizar el pago de las obligaciones tributarias que le son imputables a los bienes y recursos del FRISCO.

Los bienes que son transferidos o administrados por el FRISCO, incluidos los Inmuebles objeto de la Venta Masiva, son los siguientes:

2.2.1 **Bienes sobre los que se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia**: corresponde al conjunto de bienes sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante una sentencia judicial en firme, que hace las veces de título de propiedad y por tanto se transfieren a favor del Estado a través del FRISCO, quien se convierte en su propietario (los "**Inmuebles Extintos**").

2.2.2 **Bienes que son objeto de extinción de dominio y sobre los que se han decretado medidas cautelares**: corresponde a los bienes que son objeto de un proceso de extinción de dominio en curso y sobre los que la Fiscalía decretó medidas cautelares (los "**Inmuebles en Proceso de Extinción de Dominio**").

De conformidad con lo expuesto, los Inmuebles objeto del Proceso de Venta Masiva están conformados por los Inmuebles Extintos y los Inmuebles en Proceso de Extinción de Dominio que cuentan con autorización de Enajenación Temprana.

Los recursos derivados de la Venta Masiva ingresarán al FRISCO, quien a su vez los distribuirá para satisfacer un conjunto de políticas públicas determinadas en la Ley Aplicable, que permiten que diferentes entidades públicas o programas del Estado se beneficien con dichos recursos.

2.3 De la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE SAS).

La Ley 1708 de 2014 en su Artículo 90 señala que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. ("**SAE SAS**") es una sociedad de economía mixta del orden nacional, autorizada por la ley, sometida al régimen de derecho privado, que tiene a su cargo la administración del FRISCO.

Para efectos de su gobierno corporativo y gestión societaria, la SAE SAS está sometida al régimen de derecho privado y, por lo tanto, se encuentra sujeta al régimen societario establecido por las normas del Código de Comercio, las normas especiales que la regulen, los estatutos de la sociedad y sus reglamentos internos, así como por el régimen de inhabilidades e incompatibilidades y principios de la función pública, los cuales se aplican a su operación, vinculación de empleados, contratos, y demás actos.

Para la administración de los activos que se encuentran a su cargo, la SAE SAS se encuentra sometida a un régimen especial establecido en el Código de Extinción de Dominio, la Ley 1849 de 2017, la Ley 1955 del 2019, la Ley 2010 del 2019, la Ley 2063 de 2020, el Decreto 2136 del 2015 compilado por el Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015 del Sector Hacienda y Crédito Público, el Decreto 1760 de 2019, la Metodología de administración de los Bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (FRISCO) y las demás normas que las modifiquen, adicionen, y/o complementen.

La SAE SAS, al ser una sociedad de economía mixta, sin perjuicio del régimen especial que le es aplicable tanto para la administración de sus activos, como societariamente, es una entidad que hace parte de la Rama Ejecutiva del Poder Público en el sector descentralizado por servicios, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y se encuentra sometida al control, vigilancia y veeduría de los entes propios del Estado.

Para los efectos del proceso de Venta Masiva, la SAE SAS obra como representante del estado colombiano en la enajenación de los Inmuebles.

2.4 Enajenación Temprana

Es una figura jurídica legalmente instituida en Colombia, que le permite al Estado asumir la propiedad y disponer de los bienes que han sido afectados con medidas cautelares en el marco de un proceso de extinción de dominio, buscando garantizar los principios de eficiencia y eficacia de la administración pública, ya que le permite al Estado ahorrar los costos que se derivan de la gestión y operación de estos bienes, mientras el proceso de extinción de dominio llega a su etapa final.

La Enajenación Temprana podrá realizarse independientemente de la etapa en que se encuentre el proceso de extinción de dominio y la fecha en que haya iniciado, previo análisis de configuración de cualquier causal descrita en la Ley Aplicable, y siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Se hayan decretado medidas cautelares sobre los bienes y las mismas hayan superado el respectivo control de legalidad;

2. Se cumpla cualquiera de las siguientes circunstancias con respecto a los bienes inmuebles: (i) sea necesario u obligatorio dada su naturaleza; (ii) representen un peligro para el medio ambiente; (iii) amenacen ruina, pérdida o deterioro; (iv) su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración; (v) muebles sujetos a registro, de género, fungibles, consumibles, perecederos o los semovientes; (vi) los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre; (vii) su ubicación geográfica o condiciones de seguridad que implique la imposibilidad de su administración;

3. Su enajenación esté aprobada por un comité tripartito de creación legal, compuesto por un representante de la Presidencia de la República de Colombia, un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y un representante del Ministerio de Justicia y del Derecho y la SAE SAS en su calidad de Secretaría Técnica. [1]

Una vez que se cumplan los requisitos señalados, la SAE SAS expide un acto administrativo con fines de publicidad que contiene la autorización de Enajenación Temprana, el cual se inscribe en el certificado de tradición y libertad de los respectivos inmuebles por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Posteriormente, la SAE SAS expide otro acto administrativo a través del cual: (i) se materializa la transferencia de dominio de estos bienes a favor del FRISCO, y (ii) se transfieren dichos bienes por parte del administrador del FRISCO a favor del comprador. Este acto también se inscribe en el certificado de tradición y libertad del inmueble respectivo por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

La enajenación anticipada de inmuebles, además de estar consagrada en la Ley Aplicable, ha sido avalada por la Corte Constitucional, tribunal que ha establecido que esta figura constituye un mecanismo eficiente de administración que evita los altos costos de la gestión de dichos bienes. Algunos de los pronunciamientos de la

[1] Artículo 93 del Código de Extinción de Dominio, modificado por la Ley 1849 de 2017, Artículo 24.

Corte Constitucional en este sentido incluyen: (i) la sentencia C- 357 de 2019, que ratificó la constitucionalidad de esta figura en la Ley 1849 de 2017; y (ii) la sentencia C-539 de 1997 donde concluyó que la Enajenación Temprana de bienes fungibles o en riesgo de deterioro, sin control judicial, era proporcional y razonable para asegurar la función social de la propiedad y garantizar la eficiencia de la administración. Así mismo, la SAE SAS, como administrador del FRISCO, ha utilizado exitosamente el mecanismo de enajenación anticipada en diversas transacciones.

2.5 Beneficios de la adquisición de bienes provenientes del proceso de extinción de dominio

Los Inmuebles Extintos y los Inmuebles en Proceso de Extinción de Dominio que cuentan con acto administrativo en firme de Enajenación Temprana que son objeto del Proceso de Venta Masiva gozan de los siguientes beneficios:

1. Son de propiedad del Estado, a través del FRISCO, por lo que cuentan con un saneamiento jurídico automático de todos aquellos gravámenes, limitaciones, demandas, derechos reales, derechos personales que se encuentren inscritos en el Certificado de Tradición y Libertad ("**CTL**") de cada uno de los Inmuebles, lo que le asegura al Adjudicatario que, al momento de la transferencia, los Inmuebles no cuentan con gravámenes o limitaciones inscritas, salvo aquellas que correspondan a la ocupación, posesión o tenencia del bien.

2. Quienes figuraban como dueños en el CTL no tienen ningún tipo de derecho de uso, goce o disposición sobre los Inmuebles.

3. El Adjudicatario no tiene que pagar los derechos notariales; toda vez que, para transferir el dominio de los Inmuebles en los casos del Proceso Venta Masiva, se expedirá un acto administrativo traslaticio de dominio de conformidad con lo señalado en el Artículo 92, parágrafo 3°, del Código de Extinción de Dominio (adicionado por el Artículo 72 de la Ley 1955 de 2019). En este caso, los Actos Administrativos expedidos por la SAE SAS constituirán los títulos traslaticios de dominio de cada uno de los Inmuebles.

El Proceso de Venta Masiva de los Inmuebles tendrá todos los beneficios señalados.

2.6 Venta Masiva

La Venta Masiva es un procedimiento de administración de activos con el cual la SAE SAS, en su calidad de administrador del FRISCO, puede realizar la venta de un número plural o conjunto de bienes con el fin de adjudicarlos en bloque.

Esta figura se encuentra regulada en el Código de Extinción de Dominio, en el Decreto 2136 de 2015, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015 y modificado por el Decreto 1760 de 2019. A su vez ha sido desarrollada por la Ley 2010 de 2019, la Ley 1955 de 2019 y la Ley 2063 de 2020.

A través de la Venta Masiva, la SAE SAS puede agrupar conjuntos de bienes de todas las tipologías y adjudicarlos en bloque. La enajenación de los bienes del FRISCO bajo la modalidad de Venta Masiva puede realizarse mediante los mecanismos de: (i) venta en sobre cerrado; (ii) subasta pública, presencial o electrónica; y (iii) en casos especiales establecidos en la Ley Aplicable, mediante venta directa a entidades públicas.

Para la implementación de los anteriores mecanismos, la Ley Aplicable permite utilizar cualquiera de las siguientes formas de enajenación: (i) por la SAE SAS, sin intermediarios; (ii) a través de un convenio interadministrativo celebrado con Entidades Estatales cuyo objeto social les permita la venta de bienes por cuenta de terceros a través de sus propios procedimientos y, (iii) a través de promotores mediante el procedimiento que autorice la Junta

Directiva de la SAE[2]. En cualquier caso, el Precio Base Mínimo de Venta corresponderá a la fórmula que para tal efecto determine la SAE SAS.

A su vez, la tradición de los bienes objeto de la Venta Masiva puede realizarse mediante cualquiera de los siguientes mecanismos: (i) un contrato o varios contratos de compraventa; o (ii) la expedición de un acto administrativo traslaticio de dominio de los bienes que debe inscribirse en los CTL de los inmuebles.

En el presente Proceso de Venta Masiva, la enajenación de los Inmuebles se realizará mediante el mecanismo de subasta pública electrónica, con la participación del Promotor, en su calidad de estructurador, quien definirá:(i) el conjunto de bienes, (ii) el valor global de los mismos (iii) los mecanismos de valoración, (iv) el Precio Base Mínimo de Venta, y (v) los descuentos procedentes de conformidad con el estado físico, jurídico y el entorno de los Inmuebles[3].

Así mismo, conforme lo establecido en la Ley Aplicable, la tradición de los Inmuebles se realizará mediante la expedición de uno o varios Actos Administrativos traslaticios de dominio de los Inmuebles. Adicional a ello, la SAE SAS como administrador del FRISCO y el Adjudicatario suscribirán el CGA, el cual no constituirá el título traslaticio de dominio de los Inmuebles, pero regulará todas las demás obligaciones de las partes respecto de la compra y venta de los Inmuebles.

2.7 Operación de Transferencia de Dominio de los Bienes Objeto de Venta Masiva

El Proceso de Venta Masiva aquí establecido tendrá las siguientes etapas para la transferencia de dominio de los Inmuebles:

2.7.1 La suscripción del CGA

El CGA contendrá las reglas generales para: (i) la transferencia de dominio de los Inmuebles, (ii) el valor y forma de pago, (iii) la formalización de la transferencia de los Inmuebles, (iv) las obligaciones del Adjudicatario y de la SAE SAS; (v) todas las demás condiciones y términos de la Venta Masiva; y (vi) todos los lineamientos consignados en el presente Cuaderno de Venta.

El CGA deberá ser suscrito por parte de la SAE SAS en su calidad de administrador del FRISCO y representante del Estado colombiano, actuando como vendedor, y el Adjudicatario, que actuará como el comprador.

2.7.2 La expedición de los Actos Administrativos Traslaticios de Dominio

El Artículo 92 del Código de Extinción de Dominio (adicionado por la Ley 1955 de 2019, Artículo 72), permite que la SAE SAS expida uno o varios actos administrativos, que hacen las veces de títulos traslaticios de dominio para la transferencia de los Inmuebles a favor del Adjudicatario. Dichos actos administrativos deben inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de cada uno de los Inmuebles.

Una vez se haya suscrito el CGA, la SAE SAS expedirá los Actos Administrativos, que serán los títulos traslaticios de dominio de los Inmuebles. En cada uno de los Actos Administrativos se identificará: (i) al Adjudicatario; y (ii) el Inmueble y su información.

[2] Metodología de Administración de los Bienes del Fondo Para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado –FRISCO.
[3] Artículo 133 Ley 2010 de 2019, Artículo 124 de la Ley 2063 de 2020.

Los Oferentes reconocen y aceptan que el CGA y los Actos Administrativos, en cuanto a su aplicación e interpretación, se regirán por las normas relativas a la compraventa de inmuebles establecidas en la Ley Aplicable, en especial lo contemplado en el Código de Comercio y el Código Civil.

2.8 Fases del Proceso de Venta Masiva

El Proceso de Venta Masiva se llevará a cabo en las fases que se describen a continuación:

1. Fase Preliminar, en la que se regula: (i) el procedimiento para que los Interesados formulen observaciones al Cuaderno de Venta, sus Anexos, y Plataforma; (ii) el procedimiento para que la SAE SAS publique las respuestas a dichas observaciones; (iii) las condiciones para que la SAE SAS publique la versión definitiva del Cuaderno de Venta y sus Anexos. Esta fase se encuentra consagrada en el Capítulo III del presente Cuaderno de Venta.

2. Fase de Debida Diligencia, durante la cual los Interesados podrán acceder al Cuarto de Datos para conocer la información técnica de los Inmuebles y podrán realizar visitas a los Inmuebles. Durante esta fase se regula además el procedimiento para que los Interesados formulen observaciones, y para que la SAE SAS publique las respuestas a dichas observaciones. Esta Fase se encuentra establecida en el Capítulo IV del presente Cuaderno de Venta.

3. Fase de Precalificación, durante la cual los Interesados podrán participar en la Precalificación del Proceso de Venta Masiva con miras a conformar la Lista de Precalificados que podrá presentar Oferta en el marco del Proceso de Venta Masiva. Esta fase se encuentra regulada en el Capítulo V del presente Cuaderno de Venta.

4. Fase de Subasta Pública Electrónica, en la cual los Precalificados podrán participar en la Subasta Pública Electrónica y presentar Oferta dentro del proceso de Venta Masiva. Esta fase se encuentra regulada en el Capítulo VI del presente Cuaderno de Venta.

5. Fase de Suscripción del CGA, en la cual el Adjudicatario y la SAE SAS en representación de FRISCO suscribirán el CGA, previo el cumplimiento de los procedimientos allí indicados. Esta fase se encuentra regulada en el Capítulo VII del presente Cuaderno de Venta.

Los Participantes se obligan a cumplir cada una y todas las disposiciones del presente Cuaderno de Venta.

De conformidad con el Artículo 2.5.5.3.1.8 del Decreto 2136 de 2015, la SAE SAS en forma previa a la selección del Adjudicatario, esto es, hasta que seleccione el Adjudicatario en la Subasta Pública Electrónica, puede desistir del presente Proceso de Venta Masiva cuando los principios del interés general y de la función administrativa se vean vulnerados, especialmente cuando se vulneren o no se cumplan principios, políticas y procedimientos para la prevención de actividades ilícitas, asegurar el cumplimiento normativo y la transparencia del Proceso de Venta Masiva contenidos en el el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de la SAE SAS, circunstancia que todos los Participantes aceptan con el solo hecho de participar en el presente Proceso de Venta Masiva. Por lo tanto, los Participantes renuncian a cualquier reclamación relacionada con las facultades señaladas de la SAE SAS.

2.9 Tratamiento de datos personales durante el Proceso de Venta Masiva

La SAE SAS declara que cuenta con una Política de Tratamiento de Datos Personales, para el tratamiento de los datos que sean suministrados por los Participantes dentro del Proceso de Venta Masiva. Dicha política puede ser consultada en el siguiente link:
https://www.saesas.gov.co/contactenos/mecanismos_contacto_ciudadano/1_4_politicas_seguridad_informacion

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 1377 de 2013, reglamentario de la Ley 1581 de 2012, para la Protección de Datos Personales, todos los Participantes que participen en el presente Proceso de Venta Masiva, en su calidad de titulares de datos personales, mediante su participación en el presente Proceso de Venta Masiva autorizan expresamente a la SAE SAS, a Debtx y al Consultor de Transparenciapara recaudar, mantener, recolectar, almacenar, asegurar, procesar, actualizar, suprimir y disponer de dichos datos personales que le han sido por ellos suministrados y que se han incorporado en la Plataforma.

CAPÍTULO III FASE PRELIMINAR

3.1 Cronograma del Proceso de Venta Masiva

El Proceso de Venta Masiva está compuesto por las actividades que se describen en la siguiente tabla:

Número Actividad	Actividad	Fecha
FASE PRELIMINAR		
1	Publicación en periódico de amplia circulación nacional y en la página web: www.saesas.gov.co del aviso de invitación pública para la participación en el Proceso de Venta Masiva	04 DE FEBRERO DE 2021
2	Publicación del Cuaderno de Venta y sus Anexos	04 DE FEBRERO DE 2021
3	Fecha de Inicio de Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos	04 DE FEBRERO DE 2021
4	Fecha Máxima de Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos	23 DE FEBRERO DE 2021
5	Fecha de Respuesta a las Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos	26 DE FEBRERO DE 2021
6	Fecha de Publicación de la versión definitiva del Cuaderno de Venta y sus Anexos	1 DE MARZO DE 2021
FASE DE DEBIDA DILIGENCIA		
7	Período de Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos	DESDE EL 04 DE FEBRERO DE 2021 HASTA EL 23 DE FEBRERO DE 2021
8	Fecha de Comunicación de Resultados del Estudio de Seguridad Inicial	23 DE MARZO DE 2021
9	Fecha Máxima para Objetar el Estudio de Seguridad Inicial	26 DE MARZO DE 2021
10	Fecha de Comunicación Definitiva de Admitidos al Cuarto de Datos	31 DE MARZO DE 2021
11	Fecha de Habilitación de Acceso al Cuarto de Datos	05 DE ABRIL DE 2021
12	Fecha Máxima de Solicitud de Visita a los Inmuebles	23 DE ABRIL DE 2021
13	Período de Visita a los Inmuebles	DESDE EL 31 DE MAYO DE 2021 HASTA EL 4 DE JUNIO DE 2021
14	Fecha de Publicación de los Días de las Visitas a los Inmuebles	29 DE ABRIL DE 2021
15	Fecha Máxima de Solicitud de Aclaraciones a la Información del Cuarto de Datos y la Plataforma	DESDE EL 07 DE ABRIL DE 2021 HASTA EL 20 DE ABRIL DE 2021.
16	Fecha de Respuesta a las Aclaraciones a la Información del Cuarto de Datos y la Plataforma	DESDE EL 07 DE ABRIL DE 2021 HASTA EL 21 DE ABRIL DE 2021.
FASE DE PRECALIFICACIÓN		
17	Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés	23 DE ABRIL DE 2021
18	Fecha de Publicación del Informe de Verificación de los Requisitos Habilitantes	24 DE MAYO DE 2021
19	Fecha Máxima de Observaciones y Subsanaciones al Informe de Verificación de los Requisitos Habilitantes	26 DE MAYO DE 2021

20	Fecha de Publicación de la Lista de Precalificados	28 DE MAYO DE 2021
21	Fecha Máxima de Solicitud Creación de Estructuras Plurales entre Precalificados	31 DE MAYO DE 2021
22	Fecha de Respuestas a la Solicitud de Creación de Estructuras Plurales entre Precalificados	2 DE JUNIO DE 2021
FASE DE SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA- CONDICIONES PARA PRESENTAR OFERTA		
23	Fecha Máxima de Presentación de los Documentos de la Oferta	17 DE JUNIO DE 2021
24	Fecha Máxima de Subsanación de la Garantía de Seriedad de la Oferta	24 DE JUNIO DE 2021
25	Fecha de Publicación de la Lista de los Precalificados que pueden Participar en la Subasta Pública Electrónica	25 DE JUNIO DE 2021
26	Fecha de la Subasta Pública Electrónica	29 DE JUNIO DE 2021
FASE DE SUSCRIPCIÓN DEL CGA		
27	Fecha de Suscripción del CGA	A MAS TARDAR EL 30 DE AGOSTO DE 2021

Las fechas y eventos antes indicados podrán variar de establecerlo así la SAE SAS de acuerdo con la Ley Aplicable y lo señalado en el presente Cuaderno de Venta, de lo cual se dará aviso oportuno a todos los Participantes por los medios y procedimientos previstos para tales efectos.

En todo caso, los Participantes aceptan con el solo hecho de participar en el presente Proceso de Venta Masiva, que en el evento que surjan circunstancias administrativas, judiciales o cualquiera otra ajenas a la voluntad de la SAE SAS, que conlleve a una interrupción, modificación de las fechas establecidas en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, suspensión o terminación anticipada del mismo, mantendrán libre a la SAE SAS de toda responsabilidad.

Todas las comunicaciones que se envíen a la SAE SAS según lo establecido en el presente Cuaderno de Venta, deberán ser enviadas en PDF a un único Correo Electrónico del Promotor que es el siguiente: col-dx2020@debtx.com, al cual tendrá acceso la SAE SAS y el Promotor.

El Promotor siempre deberá estar copiado en cualquiera de las comunicaciones que se envíen en el Proceso de Venta Masiva.

3.2 Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos

Los Interesados podrán formular las consultas, observaciones, comentarios y/o solicitudes de aclaración en relación con el Cuaderno de Venta, dentro de los plazos establecidos en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

Los Interesados podrán realizar dichas consultas, observaciones, comentarios y/o solicitudes de aclaración, únicamente por medio del Correo Electrónico. Así mismo, la SAE SAS podrá requerir información adicional a los Interesados, cuando lo considere conveniente o necesario para el análisis y verificación de las solicitudes de los Interesados. Dicho requerimiento se realizará única y exclusivamente mediante el Correo Electrónico, por el que se le enviará un correo cada uno de los Interesados.

Durante la Fase Preliminar, la fecha y hora oficial se establecerá con base en la hora fijada por la Plataforma del Promotor (GMT/UTC -5 HORAS) y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán única y exclusivamente a todo el proceso relacionado con las observaciones y respuestas al Cuaderno de Venta y sus Anexos.

Todas las consultas, observaciones, comentarios y/o solicitudes de aclaración que se realicen por los Interesados serán dados a conocer a todos los Interesados y serán enviados por medio del Correo Electrónico.

No se tendrán por recibidos los escritos de consultas, comentarios, observaciones y/o solicitudes de aclaración remitidos por medio distinto al aquí señalado, así como por fuera de la Fecha Máxima de Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos.

3.3 Respuestas a las Observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos

En la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, la SAE SAS emitirá las respuestas a todas las observaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos sin identificar el nombre del Interesado que las formuló.

Todas las respuestas serán enviadas por el Correo Electrónico al correo electrónico de cada uno de los Interesados.

3.4 Modificaciones al Cuaderno de Venta y sus Anexos

La publicación de la versión definitiva del Cuaderno de Venta y sus Anexos se realizará mediante aviso modificatorio en la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

Así mismo, en la versión definitiva de Cuaderno de Venta y sus Anexos, la SAE SAS podrá, a su entera discreción, modificar o incluir criterios adicionales para la realización del Estudio de Seguridad Inicial y del Estudio de Seguridad Final y modificar el Pacto de Legalidad y Transparencia-Anexo 7. Por ello, todos los Participantes, al participar en el presente Proceso de Venta Masiva aceptan de forma voluntaria e irrevocable que la SAE SAS puede modificar o incluir criterios adicionales en el Estudio de Seguridad Inicial, el Estudio de Seguridad Final y modificar el Pacto de Legalidad y Transparencia -Anexo 7.

La publicación de la versión definitiva del Cuaderno de Venta y sus Anexos estará vigentes y será vinculantes para todos los Interesados desde la fecha de publicación en la página web de la SAE SAS: www.saesas.gov.co y en la página web del Promotor: www.debtx.com.

3.5 Protocolo de Uso de la Plataforma

El Protocolo de Uso de la Plataforma-**Anexo No. 2** es de obligatorio cumplimiento para todos los Participantes.

Es deber de todos los Participantes consultar el Protocolo de Uso. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier falla técnica que presente en la Plataforma o que le impida los Participantes visualizar la información de la Plataforma deberá ser reportada: (i) en las siguientes direcciones electrónicas aescobar@debtx.com y mroth@debtx.com; (ii) en los siguientes teléfonos +1 617 531 3458 y +1 617 531 3424.

En caso de que se presenten fallas técnicas que generen la necesidad de modificar el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, la SAE SAS lo notificará con la debida antelación al correo electrónico registrado de cada uno de los Participantes.

Si los Participantes no reportan con la debida antelación las fallas técnicas que les impidan el Acceso al Cuarto de Datos a la dirección electrónica señalada en la presente Sección, no será admisible que formulen ningún tipo de reclamación por ese hecho en las etapas subsiguientes y la SAE SAS no asumirá responsabilidad alguna por ese hecho.

Así, los Participantes que utilicen la Plataforma deberán informar las fallas generales o particulares que interrumpan el normal desarrollo de las Fases del Proceso de Venta Masiva y sus correspondientes actividades. Este deber de información oportuna deberá ser comunicado por lo medios señalados en esta Sección.

Las actividades del Proceso de Venta Masiva que pueden verse afectadas como consecuencia de fallas técnicas en la Plataforma son: (i) la Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos; (ii) el Acceso al Cuarto de Datos; (iii) la presentación de las Ofertas y la Subasta Pública Electrónica.

Para todos estos efectos, la hora oficial es la señalada en la Plataforma.

CAPÍTULO IV FASE DE DEBIDA DILIGENCIA

La Fase de Debida Diligencia del Proceso de Venta Masiva está conformada por los requisitos y acceso al Cuarto de Datos, el alcance del Estudio de Seguridad Inicial, las características del Cuarto de Datos y las visitas que podrán realizarse a los Inmuebles por parte de los Interesados.

La fecha y hora oficial para efectos de la Fase de Debida Diligencia se establecerá con base en la hora fijada por la Plataforma y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán a todo el proceso señalado en el presente Capítulo.

4.1 Procedimiento y Requisitos Para el Acceso al Cuarto de Datos

Los Interesados que deseen participar en el Proceso de Venta Masiva podrán solicitar Acceso al Cuarto de Datos para evaluar las condiciones de los Inmuebles y su potencial participación como Oferentes dentro del Proceso de Venta Masiva.

La fecha y hora oficial para efectos de la Fase de Debida Diligencia se establecerá con base en la hora fijada por la Plataforma y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán a todo el proceso señalado en el presente Capítulo.

Los Interesados que deseen participar en el Proceso de Venta Masiva reconocen y aceptan expresamente que: (i) podrán realizar la Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos durante Período de Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos; (ii) al solicitar acceso al Cuarto de Datos, aceptan someterse al Estudio de Seguridad Inicial consagrado en la Sección 4.2 del presente Cuaderno de Venta, por lo que certifican que no se encuentran incursos en ninguna de las causales señaladas en la Sección 4.2.2. del presente Cuaderno de Venta.; (iii) cuando presentan la Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos deben cumplir automáticamente y sin excepción o condición alguna con el tratamiento que debe dársele a la Información Confidencial según lo señalado en la Sección 4.5. del presente Cuaderno de Venta; (iv) en la Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos deben:

1. Diligenciar la Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos, que está conformada por el registro que debe hacer cada Interesado en la Plataforma virtual del Promotor: https://www.debtx.com/Registrations/Confidentiality/Index/.

2. Para la Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos, se le solicitará al Interesado, como mínimo la siguiente información:

    a. Diligenciar y enviar el Formulario de Conocimiento -**Anexo No. 5** del Consultor de Transparencia. Para efectos de acceso al cuarto de datos, la información solicitada que los Interesados deben presentar son la pestaña “No. 1. Identificación de la empresa” y la pestaña “No. 3. Cuestionario de integridad.” La totalidad del Formulario de Conocimiento -**Anexo No. 5** del Consultor de Transparencia deberá diligenciarse y entregarse junto con los Documentos de la Precalificación, señalados en la Sección 5.3 del Cuaderno de Ventas.

    b. Aceptar y cumplir las Declaraciones y Garantías-**Anexo No.** 4. Para todos los efectos de este proceso se entiende que con la solicitud de acceso al Cuarto de Datos el Inversionista leyó, entendió, aceptó, cumple, garantiza y manifiesta libremente lo señalado en dicho **Anexo No. 4**. En cualquier caso, los Interesados que diligencien y envíen el Anexo No. 4 cumplen con este requisito.

c. Correo electrónico, que será el correo electrónico al que se le enviarán todas las comunicaciones del Proceso de Venta Masiva.

d. La creación de un usuario y contraseña.

e. Datos personales (nombre, teléfono, identificación). Si es una persona jurídica, Patrimonio Autónomo o Fondo de Capital Privado se solicitarán los datos como el nombre, la naturaleza de la actividad que desarrolla y la dirección de notificación.

f. Si es persona jurídica, Patrimonio Autónomo o Fondo de Capital Privado se solicitará el nombre de las Personas que tengan porcentajes de propiedad sobre el ente (sus nombres, identificación porcentaje de propiedad, domicilio).

g. Si es persona jurídica, Patrimonio Autónomo o Fondo de Capital Privado se solicitará el nombre de las Personas que sean administradores y directores del ente (sus nombres, identificación, domicilio).

h. La información de sus afiliadas y subsidiarias (domicilio, identificación tributaria).

i. Las preferencias de inversión del Interesado (la clase de activos y su ubicación).

j. Referencias financieras (relación, datos de contacto e información general).

3. Aceptar y cumplir con las condiciones del Acuerdo de Confidencialidad disponible en la Plataforma del Promotor, en el que se establece que el Interesado entiende y acepta que la información que se le va a entregar a través del Promotor en el Cuarto de Datos, en caso de que se le otorgue Acceso al Cuarto de Datos, es Información Confidencial.

4. Aceptar y cumplir con las condiciones del Acuerdo de Calidad del Comprador disponible en la Plataforma del Promotor, en el que se determina que el Interesado declara y garantiza que: (i) si no es persona natural, se encuentra constituido de conformidad con la Ley Aplicable o ley de su país de origen; (ii) es un inversionista cualificado y con experiencia; (iii) está actuando en nombre propio y no en representación de terceros.

5. Asistir a la entrevista virtual que realizará el Promotor en la fecha, hora y forma señalada por el Promotor.

La Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos no garantiza por si solo el acceso al Cuarto de Datos, ya que los Interesados que deseen obtener dicho acceso deberán aprobar satisfactoriamente el Estudio de Seguridad Inicial descrito en la Sección 4.2 siguiente.

4.2 Estudio de Seguridad Inicial

Todos los Interesados que presenten una Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos aceptan de forma voluntaria e irrevocable someterse a un Estudio de Seguridad Inicial, que tiene como objetivo realizar una verificación y estudio de antecedentes de cada uno de los Interesados con el fin de que la SAE SAS, pueda decidir, según los criterios objetivos que más adelante se explican, si los Interesados cumplen con los criterios de moralidad y probidad necesarios para acceder a la Información Confidencial contenida en el Cuarto de Datos.

El Estudio de Seguridad Inicial será adelantado por un tercero que desempeñará las funciones de Consultor de Transparencia en el marco del Proceso de Venta Masiva. Este tercero es un experto especializado en adelantar estudios de seguridad.

4.2.1 Alcance del Estudio de Seguridad Inicial

El Estudio de Seguridad Inicial busca verificar e identificar los riesgos que puedan afectar la legalidad y transparencia del Proceso de Venta Masiva. De esta forma se busca verificar con respecto a los Interesados, entre otras cosas, las siguientes: (i) sus antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales; (ii) sus antecedentes internacionales y verificación sobre si están inmersos en Listas Restrictivas como la lista OFAC-Office of Foreign Assets Control y las listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas, vinculantes para Colombia conforme al derecho internacional, en especial las listas del régimen de sanciones financieras establecidas en las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas relativas a la prevención y represión del terrorismo, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva; si están incluidos en otras listas de control o si existe otro tipo de información pública que refleje elementos o situaciones que puedan generar efectos adversos en el logro de los objetivos del Proceso de Venta Masiva; (iii) si están incluidos en otras listas de control o si existe otro tipo de información pública que refleje elementos o Eventos de Riesgo y que puede generar Riesgo Legal o Riesgo Reputacional.

Para efectos del presente Proceso de Venta Masiva:

1. Se entiende por "Evento de Riesgo", aquel evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Venta Masiva o en la ejecución del CGA (Artículo 2.2.1.1.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015).

2. Se entiende por "Riesgo Reputacional", la posibilidad de pérdida en que puede incurir la SAE SAS y/o el Promotor por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de dichas sociedades y sus prácticas de negocios, que por tanto puede afectar los objetivos del Proceso de Venta Masiva.

3. Se entiende por "Riesgo Legal", la posibilidad de pérdida en que puede incurrir la SAE SAS por ser sancionada u obligada a indemnizar daños como consecuencia del incumplimiento de la Ley Aplicable y las disposiciones contenidas en el Cuaderno de Venta y el CGA. El Riesgo Legal puede surgir también por incumplimiento del CGA, derivado de actos negligentes o dolosos que afectan su perfeccionamiento y ejecución.

Para poder realizar este Estudio de Seguridad Inicial, si el Consultor de Transparencia y/o la SAE S.A.S. lo considera necesario, se podrá requerir en la Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos que los Interesados adjunten la información que se describe continuación. Situación que es reconocida y aceptada por todos los Interesados que presenten Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos.

1. Si el Interesado es persona natural colombiana, copia de su cédula de ciudadanía.

2. Si el Interesado es persona natural extranjera domiciliada en Colombia, copia de su cédula de extranjería vigente.

3. Si el Interesado es persona natural extranjera sin domicilio en Colombia, copia de su pasaporte vigente.

4. Si el Interesado es persona jurídica colombiana o extranjera con domicilio o sucursal en Colombia, el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su lugar de domicilio, junto con los datos de identificación de sus socios o accionistas, con los soportes correspondientes según lo establecido en esta Sección 4.2.1, dependiendo de si los socios o accionistas son personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.

   El certificado de existencia y representación legal debe haber sido expedido máximo con treinta (30) Días Calendario de antelación a la fecha de envío.

5. Si el Interesado es persona jurídica extranjera sin sucursal en Colombia, un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, por lo menos dentro de los dos (2) meses anteriores a la fecha de envío del documento respectivo, en el que deberá constar la existencia, objeto y nombre del representante legal de la persona jurídica. De igual forma deberá enviar los datos de identificación de sus socios o accionistas, con los soportes correspondientes según lo establecido en esta Sección 4.2.1, dependiendo de si los socios o accionistas son personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.

6. Si el Interesado es un Fondo de Capital Privado ("**FCP**") nacional o extranjero, el certificado de existencia y representación legal (o documento equivalente) de la sociedad administradora y del gestor profesional del fondo, así como certificación suscrita por el representante legal de la sociedad administradora en la que se certifique que el FCP se encuentra en operación.

   Los certificados de existencia y representación legal deben haber sido expedidos máximo con treinta (30) Días Calendario de antelación a la fecha de envío.

7. Si el Interesado es un Patrimonio Autónomo nacional o extranjero, el certificado de existencia y representación legal (o documento equivalente) de la sociedad fiduciaria que lo administra, así como certificación suscrita por el representante legal de la sociedad fiduciaria en la que se certifique que el Patrimonio Autónomo se encuentra en operación.

   El certificado de existencia y representación legal debe haber sido expedido máximo treinta (30) Días Calendario antes contados desde la fecha de envío.

El Estudio de Seguridad Inicial se podrá realizar a los Interesados que presenten una Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos, así como a los accionistas o socios de las Sociedades Cerradas y a todos los accionistas de las Sociedades Anónimas Abiertas que sean Socios Controlantes según estos términos se definen en el **Anexo No. 1** - Glosario. Por lo anterior, si el Interesado es una Sociedad Cerrada, deberá enviar la información que permita identificar a todos sus accionistas, mientras que si el Interesado es una Sociedad Anónima Abierta deberá enviar la información que permita identificar a sus Socios Controlantes.

En todo caso, la SAE SAS se reserva el derecho a su entera discreción de realizar un Estudio de Seguridad Inicial cuyo alcance sea más profundo y que abarque al Beneficiario Final de cada uno de los Interesados (según se define Beneficiario Final en el **Anexo No.1**- Glosario), en caso de que determine que el perfil de alguno de los Interesados amerita realizar un estudio más detallado. En tal caso, el Interesado se obliga a proporcionarle a la SAE SAS la información adicional que ésta requiera, circunstancia que los Interesados aceptan con su sola participación en el presente Proceso de Venta Masiva.

En la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, la SAE SAS comunicará en forma individual de los resultados por el Estudio de Seguridad Inicial adelantado por el Consultor de Transparencia. Dicha comunicación se hará simultáneamente y en forma privada a cada uno de los Interesados a su correo electrónico registrado. Una vez los Interesados hayan tenido la oportunidad de objetar dichos resultados (en caso de aplicar), la SAE SAS publicará, en forma general y pública, la lista definitiva de admitidos en la Fecha de Publicación Definitiva de la Lista de Admitidos al Cuarto de Datos.

Los resultados del Estudio de Seguridad Inicial podrán ser positivos o negativos. Si los resultados del Estudio de Seguridad Inicial son positivos, esto implica que el Interesado podrá acceder al Cuarto de Datos y podrá participar en el Proceso de Venta Masiva.

Si los resultados del Estudio de Seguridad Inicial son negativos, esto significa que el Interesado no cumplió con los requisitos necesarios para acceder al Cuarto de Datos y, en consecuencia, no podrá continuar participando en el Proceso de Venta Masiva.

4.2.2 Criterios de evaluación del Estudio de Seguridad Inicial

El Consultor de Transparencia determinará que el Estudio de Seguridad Inicial es negativo y que por tanto el Interesado no podrá acceder al Cuarto de Datos ni continuar participando en el Proceso de Venta Masiva, si se cumplen cualquiera de las condiciones que se mencionan a continuación:

1. El Interesado, sus socios o accionistas se encuentran en cualquiera de las circunstancias previstas en el Artículo 8 de la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, en el numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002 y demás disposiciones de la Ley Aplicable que consagren inhabilidades e incompatibilidades para contratar con la SAE SAS.

2. Si el Interesado suministró información, datos o documentos falsos.

3. Si el Interesado es una persona actualmente vinculada o investigada en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

4. Si el Interesado es una persona que fue condenada en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

5. Si el Interesado persona jurídica nacional o extranjera que no es una Sociedad Anónima Abierta, sus administradores y/o representantes legales y/o miembros de la junta directiva y/o socios o accionistas, y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o han sido condenados en cualquier momento, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

6. Si el Interesado persona jurídica nacional o extranjera que es una Sociedad Anónima Abierta, sus administradores y/o representantes legales y/o miembros de la junta directiva y/o Socios Controlantes y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o han sido condenados en cualquier momento, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

7. Si el Interesado FCP, sus inversionistas, representantes legales, gestor o administradores y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o fueron condenados, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

8. Si el Interesado Patrimonio Autónomo, sus fideicomitentes o sus representantes legales, y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o fueron condenados, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

9. Si el Interesado está reportado como deudor moroso en entidades gubernamentales (incluyendo, pero sin limitarse al Boletín de Deudores Morosos del Estado - BDME) y/o en centrales de riesgo nacionales y/o internacionales.

10. Si el Interesado está reportado en el Boletín de Responsables Fiscales, publicado por la Contraloría General de la República de Colombia, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002, en concordancia con el Artículo 60 de la Ley 610 de 2000.

11. Si el Interesado está reportado en el Sistema de Información de Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad (SIRI) de la Procuraduría General de la Nación de Colombia con sanción que implique inhabilidad vigente.

12. Si el Interesado tiene antecedentes judiciales registrados en el certificado expedido por la Policía Nacional, el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 183 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia de Colombia.

13. Si el Interesado se encuentra en bancarrota o adelantando un proceso de liquidación obligatoria, concordato o cualquier otro proceso de concurso de acreedores en Colombia o en el exterior.

14. Si el Interesado figura o se encuentra vinculado en cualquier tipo de requerimiento, investigación o proceso judicial, administrativo o fiscal relacionado con la presunta comisión del delito de lavado de activos, delitos fuente de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT), o administración de recursos relacionados con dichas actividades, o haya sido condenado por cualquiera de estas causas.

15. Si el Interesado se encuentra en Listas Restrictivas tales como, pero sin limitarse a; lista OFAC-Office of Foreign Assets Control, y las listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas, vinculantes para Colombia conforme al derecho internacional, en especial las listas del régimen de sanciones financieras establecidas en las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas relativas a la prevención y represión del terrorismo, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

16. Si el Interesado, se encuentra en otras listas de control o si existe otro tipo de información pública relevante que refleje elementos o situaciones que puedan generar un Evento de Riesgo y por tanto afectar los objetivos del Proceso de Venta Masiva.

Los Interesados aceptan expresamente que en caso de que la SAE SAS y/o el Consultor de Transparencia determine que las causales señaladas aplican a alguna de las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final del Interesado, el resultado del Estudio de Seguridad Inicial de dicho Interesado será negativo.

4.2.3 Comunicación de Resultados del Estudio de Seguridad Inicial y Lista de Acceso al Cuarto de Datos

La SAE SAS enviará los resultados del Estudio de Seguridad Inicial en la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva a cada uno de los Interesados, de manera privada, indicándoles si han aprobado el Estudio de Seguridad Inicial y obtienen Acceso al Cuarto de Datos. Esta notificación se enviará al correo electrónico registrado de cada uno de los Interesados. En caso de que el Consultor de Transparencia llegare a comprobar la existencia de cualquiera de las causales indicadas anteriormente respecto de un Interesado, el resultado del Estudio de Seguridad Inicial será negativo para dicho Interesado, quien no obtendrá Acceso al Cuarto de Datos ni podrá continuar participando en el Proceso de Venta Masiva.

En la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, el Interesado que haya obtenido un resultado negativo podrá objetar el resultado del Estudio de Seguridad Inicial y presentar los documentos pertinentes que soporten por qué considera que los resultados del Estudio de Seguridad Inicial son incorrectos. El Promotor brindará acompañamiento a los Interesados que hayan obtenido un resultado negativo, para que puedan subsanar los resultados del Estudio de Seguridad Inicial. La SAE SAS evaluará los documentos que el Interesado aporte para soportar por qué los resultados del Estudio de Seguridad Inicial son incorrectos y ésta decidirá a su entera discreción si el Interesado aprobó el Estudio de Seguridad Inicial. Si en opinión de la SAE SAS, las aclaraciones y correcciones prsentadas no superan los eventos de riesgo que surgen de tales situaciones, el Interesado no podrá acceder al Cuarto de Datos ni continuar con el proceso.

La SAE SAS comunicará los resultados definitivos del Estudio de Seguridad Inicial a cada uno de los Interesados en la Fecha de Comunicación Definitiva de Admitidos al Cuarto de Datos, de manera privada e individual indicándoles si obtienen Acceso al Cuarto de Datos. Esta notificación se enviará al correo Electrónico registrado por cada uno de los Interesados. Estos resultados definitivos no podrán ser objetados y serán vinculantes para los Interesados que hayan presentado una Solicitud de Acceso al Cuarto de Datos.

El Acceso al Cuarto de Datos no otorga derecho alguno distinto al de poder acceder al Cuarto de Datos y evaluar la información allí contenida. En consecuencia, quienes tengan Acceso al Cuarto de Datos no tendrán derecho a la reclamación alguna por daños o perjuicios derivados de la conformación posterior de la Lista de Precalificados y de su continuidad (o no) en el Proceso de Venta Masiva.

4.3 Cuarto de Datos

El Cuarto de Datos se encuentra ubicado en la Plataforma y constituye una fuente de información virtual que refleja los datos relevantes que posee la SAE SAS para la evaluación de una potencial adquisición de los Inmuebles. En todo caso, le corresponde a los Interesados adelantar por cuenta propia y bajo su riesgo todos los juicios, análisis, estudios, ponderaciones, valoraciones y evaluaciones de manera completa y cuidadosa de dicha información, que consideren pertinentes para determinar si participan en la Precalificación y si presentan o no su Oferta.

El Cuarto de Datos será facilitado por el Promotor en la Plataforma y contendrá información de naturaleza jurídica, comercial, financiera, administrativa y técnica de los Inmuebles objeto de venta, que tiene como finalidad facilitar las investigaciones e indagaciones de los Interesados y posteriores Oferentes relacionadas con el Proceso de Venta Masiva.

En ningún caso se pretende que la información y documentación contenida en el Cuarto de Datos sea total, exhaustiva, única y estática. La información allí contenida es dinámica, cambiante y se entiende actualizada con corte a la Fecha de Habilitación de Acceso al Cuarto de Datos. Si bien la SAE SAS garantiza que la información proporcionada en el Cuarto de Datos es correcta a su leal saber y entender, la SAE SAS no será responsable por los errores, omisiones, conjeturas, deducciones, suposiciones, descuidos, interpretaciones erróneas u otros hechos en que incurran los Interesados y que incidan en la elaboración y presentación de sus Ofertas.

Dicha información con posterioridad podrá ser susceptible de modificaciones o variaciones, en especial respecto de situaciones relacionadas con el estado de ocupación o el estado administrativo o judicial de los Inmuebles, para lo cual estas novedades serán reportadas en el Cuarto de Datos o al momento de la Adjudicación, y los Interesados o en su caso el Adjudicatario reconocen y aceptan esta situación.

La información que se ha incorporado en el Cuarto de Datos es Información Confidencial (según se explica en la Sección 4.4 del presente Cuaderno de Venta).

La consulta del Cuarto de Datos es responsabilidad de los Interesados. Por lo tanto, la SAE SAS no asumirá responsabilidad si los Interesados no consultan constantemente la información allí contenida.

4.4 Reserva y confidencialidad de la Información Confidencial

Para efectos de la formulación de la Oferta dentro del proceso de Venta Masiva, resulta imprescindible que la SAE SAS le proporcione a los Participantes una serie de información que la SAE SAS considera estrictamente confidencial, incluyendo sin limitarse a, copias electrónicas o información escrita o electrónica relacionada con el Proceso de Venta Masiva o relacionada con los Inmuebles, la información legal de los Inmuebles, la información financiera de los Inmuebles, la información técnica de los Inmuebles, los derechos de propiedad sobre los

Inmuebles, los derechos reales y personales que existen sobre los Inmuebles, los procesos legales, judiciales y administrativos que existen sobre los Inmuebles, la información de las personas naturales y/o jurídicas que hayan tenido o tengan un derecho real, personal o posesorio sobre los Inmuebles y cualquier otra información que esté incluida en el Cuarto de Datos y/o en la Plataforma y/o que sea considerada de propiedad de la SAE SAS confidencial, y/o que sea otorgada en forma verbal o escrita al Interesado y/o de otra manera deba ser protegida bajo cualquier ley relativa a derechos de propiedad intelectual (la "**Información Confidencial**"). La Información Confidencial también abarcará cualquier información sobre la SAE SAS, sus actividades y las perspectivas de dichas actividades, que los Participantes se comprometen a proteger y mantener en secreto.

Toda violación y/o revelación no autorizada de la Información Confidencial por parte de cualquiera de los Participantes podrá dar lugar a que la SAE SAS dé por terminado su Acceso al Cuarto de Datos, y su participación en el Proceso de Venta Masiva. Lo anterior, en adición al deber de los Participantes de indemnizar los daños y perjuicios que se le causen a la SAE SAS como consecuencia de su incumplimiento del deber de confidencialidad.

Los Participantes serán responsables ante la SAE SAS por cualquier manipulación indebida o incumplimiento del tratamiento a la Información Confidencial y los deberes con respecto a ésta señalados en la presente Sección.

Los Participantes acuerdan proteger, defender, indemnizar y liberar a la SAE SAS contra todos los reclamos, demandas y causas de acción de cualquier tipo y carácter, que surjan de o estén relacionadas con actos u omisiones de los Participantes en el cumplimiento de sus obligaciones dentro de la presente Sección.

4.4.1 Alcance de la Información Confidencial

La SAE SAS usará todos los esfuerzos comerciales razonables para asegurar que la Información Confidencial entregada a los Participantes dentro del Cuarto de Datos sea la apropiada para que estos puedan llevar a cabo su evaluación dentro del Proceso de Venta Masiva.

Toda la Información Confidencial que sea facilitada a los Participantes se entrega y se entregará sin ninguna declaración o garantía, expresa ni tácita, sobre la precisión o integridad de dicha información.

4.4.2 Obligaciones de los Participantes con respecto a la Información Confidencial

Los Participantes aceptan y reconocen que la Información Confidencial que reciban de la SAE SAS permanecerá siendo de exclusiva propiedad de esta última y los Participantes actuarán de conformidad con tal reconocimiento, absteniéndose así de interponer cualquier tipo de acción que pretenda la declaratoria de cualquier tipo de derecho sobre la Información Confidencial recibida.

Los Participantes se obligan a mantener en secreto toda la Información Confidencial suministrada, otorgándole a la misma el máximo tratamiento de confidencialidad.

La única excepción al tratamiento confidencial antes aludido se refiere a aquella información que:

1. Se encontraba en poder de los Participantes con anterioridad a la fecha de su revelación.
2. Sea o se convierta en información de público conocimiento, por cualquier motivo distinto al incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Sección a cargo de los Participantes.
3. Pueda encontrarse en poder de los Participantes de manera independiente; o
4. Sea obligatorio proporcionar a una autoridad determinada, como consecuencia de un requerimiento judicial o por ministerio de la ley. En este caso, los Participantes deberán informar a la SAE SAS, por

escrito y previamente a la respectiva divulgación, del requerimiento que le sea formulado y de los términos y circunstancias del mismo, de tal forma que la SAE SAS pueda buscar una protección adecuada u otro recurso para mantener el amparo de la Información Confidencial.

Los Participantes acuerdan utilizar la Información Confidencial que les sea suministrada en relación con el Proceso de Venta Masiva solamente para evaluar si desean o no participar en el Proceso de Venta Masiva, participar en la Precalificación y/o presentar una Oferta. En ese sentido, se comprometen a tomar toda precaución tendiente a evitar divulgar a terceros la Información Confidencial recibida. Adicionalmente, los Participantes sólo podrán transmitir dicha Información Confidencial a: (i) sus sociedades relacionadas (matrices, filiales o entidades similares); (ii) fondos y vehículos de inversión (o entidades similares) gestionados o administrados por los Participantes o sus sociedades relacionadas, y los correspondientes inversionistas, directores, funcionarios, empleados o consultores de dichos fondos y vehículos de inversión; (iii) eventuales fuentes de financiación de recursos propios o ajenos; y (iv) los respectivos abogados, contadores, asesores financieros, directivos y demás empleados o funcionarios de los individuos o entidades mencionados en los numerales (i) a (iii) anteriores (conjuntamente los "**Representantes**"), siempre que tengan la necesidad de conocer la Información Confidencial. Los Representantes deberán estar informados del contenido y alcances de la Información Confidencial según lo señalado en el Cuaderno de Venta y darán su consentimiento en mantener la confidencialidad de la Información Confidencial, sin que lo anterior releve a los Participantes de sus responsabilidades bajo el presente Cuaderno de Venta.

En el evento en que por cualquier causa el Proceso de Venta Masiva no fuere realizado, la SAE SAS podrá solicitar a los Participantes la devolución de la mencionada información que se encuentre en copias físicas, en respuesta a lo cual los Participantes deberán reintegrarlo en su totalidad dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo de la respectiva solicitud de devolución. En tal evento el Participante también destruirá y certificará la destrucción efectiva de la Información Confidencial.

El deber de confidencialidad asumido por los Participantes de conformidad con este Cuaderno de Venta se mantendrá vigente durante todo el término del Proceso de Venta Masiva e indefinidamente luego de terminado el Proceso por cualquier motivo.

Los Participantes acuerdan que cualquier revelación de Información Confidencial con respecto a los términos y condiciones de este Proceso de Venta Masiva, incluyendo, pero no limitado a la información del Cuarto de Datos, sólo podrá ser efectuado previa autorización por escrito de la SAE SAS.

4.5 Condiciones y término de Acceso al Cuarto de Datos

El Cuarto de Datos estará habilitado para consultas desde la Fecha de Habilitación de Acceso al Cuarto de Datos durante todo el Proceso de Venta Masiva (incluso después de la firma del CGA).

Los Interesados ingresarán al enlace del Cuarto de Datos de la Plataforma ingresando el usuario y la contraseña entregada por el Promotor.

4.6 Contenido

El Cuarto de Datos contendrá, entre otra, la siguiente información de naturaleza jurídica, comercial, administrativa y técnica de los Inmuebles:

1. **Descripción General**

   a. Certificado de tradición y libertad.

b. Tipo de Inmueble.

c. Dirección.

d. Ciudad.

e. Departamento.

f. Estrato.

g. Área de terreno.

h. Área construida.

i. Estado de ocupación (ocupado – desocupado – arrendado).

j. Avalúo comercial.

k. Avalúo catastral.

2. **Información Jurídica. - Revisión Certificado de Tradición y Libertad**.

a. Cédula Catastral.

b. Referencia Catastral.

c. Certificado de si el Inmueble es de interés cultural.

d. Círculo registral.

e. Estado del certificado de tradición y libertad (activo/cerrado).

f. Tipo de Inmueble.

g. Número de última escritura pública de adquisición donde se identifica cabida y linderos actuales.

h. Inmuebles sometidos a propiedad horizontal (P.H.) (SI/NO).

i. Sentencia de extinción de dominio registrada en certificado de tradición y libertad (SI/NO).

j. Medida cautelar en proceso de extinción del derecho de domino vigente (SI/NO).

k. Otras medidas cautelares vigentes:

Clase de Medida	**Vigente (Si/No)**	**Fecha**
Inicialización procedimiento de expropiación por vía administrativa		
Embargo por Valorización		
Embargo penal		

Clase de Medida	Vigente (Si/No)	Fecha
Embargo laboral		
Demanda en proceso de pertenencia		
Demanda por expropiación		
Otros		

l. Gravámenes vigentes:

Clase de Medida	Vigente (Si/No)	Fecha
Hipoteca		
Ampliación hipoteca		
Valorización		
Otros		

m. Limitaciones al derecho de dominio vigentes

Clase de Medida	Vigente (Si/No)	Fecha
Afectación a vivienda familiar		
Constitución de fidecomiso civil		
Resolutoria expresa liquidación del efecto plusvalía		
Pacto de retroventa		
Reforma de reglamento propiedad horizontal		
Servidumbre reserva derecho de usufructo		
Otros		

n. Registra trámites en curso (SI/NO).

o. Propietario actual.

p. Registra autorización de Enajenación Temprana (SI/NO).

q. Fecha de consulta del certificado de tradición y libertad.

r. Viable jurídicamente (SI/NO).

3. **Información Administrativa**

a. Mecanismos de administración.

4. **Información Técnica**

a. Información del avalúo comercial.

b. Estado de conservación del Inmueble.

c. Fecha del avalúo.

d. Edad de la construcción.

5. **Información Comercial**

a. Está arrendado (SI/NO)

b. Número de contrato.

c. Tipo de contrato.

d. Valor del canon.

e. Fecha de inicio del contrato.

f. Fecha de finalización del contrato.

g. Incrementos pactados.

h. Tiene cobro jurídico/pre jurídico/no tiene.

i. Estado de procesos judiciales.

4.7 Idioma del Cuarto de Datos

Toda la información contenida en el Cuarto de Datos estará en idioma castellano.

4.8 Visita a los Inmuebles

Los Interesados que hayan obtenido Acceso al Cuarto de Datos podrán realizar visitas a los Inmuebles, durante el Período de Visita a los Inmuebles señalado en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva. La visita a los Inmuebles es facultativa, por lo que no es obligación de los Interesados realizar dichas visitas.

En caso de que los Interesados decidan realizar visitas a los Inmuebles, será de su responsabilidad la realización de todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar sus Ofertas con base en un análisis de la información disponible en el Cuarto de Datos y de las visitas a los Inmuebles. Los Interesados asumirán la totalidad de los costos y responsabilidades derivadas de la realización de las visitas (costos de transporte, viáticos y cualquier otro costo necesario para la visita). Las visitas que se realicen a los Inmuebles podrán ser realizadas: (i) en forma autónoma por cada uno de los Interesados o en (ii) forma guiada por algún funcionario de la SAE SAS.

4.8.1 Visitas autónomas no obligatorias a los Inmuebles

Los Interesados reconocen y aceptan que asumen de forma exclusiva los riesgos inherentes a las visitas que realicen por cuenta propia hasta el lugar donde estén ubicados los Inmuebles, y desde ya renuncian a cualquier reclamación en contra de la SAE SAS, y aceptan liberarla y mantenerla indemne de cualquier daño o perjuicio sufrido por los Interesados, su personal, representantes o apoderados, como consecuencia del ejercicio de las visitas realizadas autónomamente sin recurrir a la visita guiada no obligatoria a la que se hace referencia en esta misma Sección.

En caso de que los Interesados realicen visitas en forma autónoma con base en la información pública de los Inmuebles contenida en el Cuarto de Datos, aceptan y reconocen que, no será responsabilidad de la SAE SAS que, en el día previsto, no puedan ingresar al Inmueble o zonas aledañas (por ejemplo, si por alguna razón, el guardia de seguridad no les permite el ingreso o alguna circunstancia similar) y tal situación es aceptada y reconocida por los Interesados. Así mismo los Interesados no deberán conversar con personas al interior de los Inmuebles (como guardias de seguridad o empleados del sitio).

4.8.2 Visitas guiadas no obligatorias a los Inmuebles

Si los Interesados deciden realizar visitas guiadas no obligatorias a los Inmuebles, las condiciones de dicha visita están contenidas en el Reglamento de la Visita Guiada no Obligatoria-**Anexo No. 3**. Dicho anexo es de obligatorio cumplimiento para el Interesado que realice la visita guiada no obligatoria.

Para la realización de las visitas guiadas no obligatorias, los Interesados deben realizar la solicitud a través del Correo Electrónico en la Fecha Máxima de Solicitud de Visita a los Inmuebles, indicando lo siguiente:

1. Indicación de cada uno de los Inmuebles que desean visitar, con un máximo de veinte (20) Inmuebles a visitar.

2. Tres propuestas de días y horas en que podrían realizar la visita o las visitas durante el Período de Visita a los Inmuebles. Las fechas propuestas deberán ser únicamente durante el Período de Visita a los Inmuebles. Posterior a este periodo no habrá lugar a realizar visitas guiadas.

   Si dos o más Inmuebles están ubicados en la misma ciudad, podrían realizarse cinco (5) visitas por día, sujeto a disponibilidad de la SAE SAS.

3. Una vez sea recibida la solicitud, la SAE SAS notificará a los Interesados indicándoles los días y las horas en que se realizará la visita o visitas respectivas en la Fecha de Publicación de los Días de las Visitas a los Inmuebles. El Interesado se obliga a asistir a la visita en los días y horas señalados por la SAE SAS.

En todo caso, la SAE SAS puede negarse a realizar una visita guiada no obligatoria a su entera discreción, en caso de que considere que, por las condiciones geográficas, climáticas, de seguridad, o ampliación o modificación de las medidas de restricción a la movilidad por emergencia sanitaria o pandemia.

De la realización de la mencionada visita se dejará constancia en un Acta de Visita, la cual será firmada por quienes asistan a la misma.

En el caso que los Interesados no concurran a la misma en la fecha y hora programada, la SAE SAS levantará un acta donde se dejará constancia de tal circunstancia y no se reprogramará dicha visita (salvo circunstancia de Fuerza Mayor).

4.9 Preguntas y Solicitud de Aclaraciones sobre la información del Cuarto de Datos y en la Plataforma

Los Interesados podrán formular preguntas y solicitar aclaraciones acerca de la información disponible en el Cuarto de Datos y en la Plataforma hasta la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

Los Interesados podrán solicitar aclaraciones, pero en ningún caso podrán solicitar que se realice modificación o supresión alguna de la información contenida en el Cuarto de Datos.

Los Interesados podrán realizar dichas consultas dentro de la opción que se encuentra habilitada para ello dentro de la Plataforma. Así mismo, la SAE SAS podrá requerir información adicional a los Interesados, cuando lo considere conveniente o necesario para el análisis y respuesta a las preguntas de los Interesados. Dicho requerimiento se realizará única y exclusivamente mediante la Plataforma.

Todas las consultas que se realicen por los Interesados serán dadas a conocer a todos los Interesados y serán publicados en la Plataforma, sin identificar el nombre del Interesado que las formuló.

No se tendrán por recibidos las preguntas y solicitudes de aclaraciones por medio distinto al aquí señalado, así como en forma extemporánea a la Fecha Máxima de Solicitud de Aclaraciones a la Información del Cuarto de Datos y la Plataforma.

4.10 Respuestas a las Preguntas y Solicitud de Aclaraciones sobre la información disponible en el Cuarto de Datos

La SAE SAS emitirá las respuestas sin identificar el nombre del Interesado que las formuló.

Todas las respuestas serán publicadas en la Plataforma en la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

4.11 Acceso al Cuarto de Datos

El Acceso al Cuarto de Datos estará disponible durante todo el Proceso de Venta Masiva. En todo caso, los Interesados podrán formular solicitud de aclaraciones y preguntas sobre la información disponible en el Cuarto de Datos única y exclusivamente hasta la Fecha Máxima de Solicitud de Aclaraciones a la Información del Cuarto de Datos y la Plataforma.

El acceso al Cuarto de Datos es facultativo para los Interesados, sin embargo, si estos deciden no ingresar, la SAE SAS entenderá que no requieren del conocimiento de tal información para la toma de decisiones respecto de su continuidad en el Proceso de Venta Masiva, por lo tanto, no será admisible que formulen ningún tipo de reclamación por ese hecho en las etapas subsiguientes del Proceso de Venta Masiva.

La SAE SAS podrá hacer una relación general del tiempo de ingreso y consulta que cada uno de los Interesados realizó sobre el Cuarto de Datos.

CAPÍTULO V
FASE DE PRECALIFICACIÓN

La SAE SAS mediante el presente Cuaderno de Venta convoca a los Interesados para la conformación de una Lista de Precalificados quienes a su discreción podrán participar como Manifestantes y posteriormente como Oferentes en el Proceso de Venta Masiva.

El presente capítulo contiene las condiciones de participación de los Interesados en la Precalificación y en la consecuente conformación de la Lista de Precalificados.

El hecho de haber sido incluido en la Lista de Precalificados no otorga derecho alguno distinto al de poder presentar Oferta. En consecuencia, quienes hayan participado en la conformación de la Lista de Precalificados no tendrán derecho a reclamación alguna por daños ni perjuicios derivados de no haber sidos incluidos en dicha Lista (en caso de aplicar).

Si al final de la Precalificación no existen Precalificados, la SAE SAS decidirá a su entera discreción si termina el Proceso de Venta Masiva o si abre una nueva etapa de Precalificación para continuar con el Proceso de Venta Masiva.

La fecha y hora oficial para efectos de la Fase de Precalificación se establecerá con base en la hora fijada por la Plataforma y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán a todo el proceso señalado en el presente Capítulo.

5.1 Costos de la participación para presentar la Manifestación de Interés

Cada Interesado sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de la Manifestación de Interés. La SAE SAS no será responsable en ningún momento de dichos costos, cualquiera sea el resultado de la Precalificación y del Proceso de Venta Masiva.

Cada Interesado asumirá los impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier otra naturaleza que conlleve la preparación y presentación de la Manifestación de Interés.

5.2 Responsabilidad e integridad de los Manifestantes

Los Manifestantes tendrán la responsabilidad de obtener toda la información que requieran para realizar todas las evaluaciones y estimaciones requeridas para presentar la Manifestación de Interés.

Con el propósito de consolidar la participación ciudadana y afianzar la visibilidad y transparencia, los Manifestantes deben presentar el Pacto de Legalidad y Transparencia Anexo No. 7, que constituye una manifestación de compromiso con la legalidad y la ética de los Manifestantes y tiene como propósito minimizar la ocurrencia de hechos contrarios a los principios que rigen el Proceso de Venta Masiva, a la legislación aplicable al Proceso de Venta Masiva, al Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de la SAE SAS y que buscan promover un entorno de competencia justa y amplia ante la opinión pública.

Las personas naturales que se presenten individualmente, los representantes legales de los Manifestantes si se trata de personas jurídicas que se presenten individualmente o cada uno de los representantes legales de los Integrantes en las Estructuras Plurales deberán suscribir el Pacto de Legalidad y Transparencia-**Anexo No. 7.**

En caso de conocerse situaciones o irregularidades que puedan estar vinculadas a posibles actos de de corrupción, lavado de activos, financiación del terrorismo u otras actividades delicitvas o contrarias al régimen de inhabilidades o incompatibilidades o situaciones generadoras de posibles conflictos de interés o cualquier situación

contraria al Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de la SAE SAS y de las buenas costumbres, se deben reportar estos hecho a la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República correo electrónico contacto@presidencia.gov.co, a la Fiscalía General de la Nación al correo electrónico hechoscorrupcion@fiscalia.gov.co y al Correo de SAE S.A.S. que es el siguiente atencionalciudadano@saesas.gov.co.

En el evento que tales situaciones puedan indicar la presencia de alguno de los delitos señalados en el Código Penal Colombiano, se le recuerda a los Interesados su deber de denunciar dichas conductas a la Fiscalía General de la Nación. La omisión de denunciar dichas conductas puede generar la comisión del delito de omisión de denuncia consagrado en el Artículo 441 del Código Penal Colombiano.

Cada uno de los Manifestantes, sean personas naturales o jurídicas, que se presenten individualmente o de manera conjunta, asi como los integrantes de las Estructuras Plurales, por el solo hecho de participar en el Proceso de Venta Masiva quedarán solidariamente obligados al pago del Valor de la Transacción y a honrar todos los compromisos y obligaciones que se deriven del CGA, en el evento que resulte declarado como Adjudicatario, sin perjuicio de lo contemplado en el **Anexo No. 9 -Acuerdo de Permanencia y Solidaridad**, en relación con los Oferentes sin domicilio ni sucursal en Colombia.

5.3 Documentos de la Precalificación

A más tardar en la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés, los Manifestantes deberán presentar los siguientes documentos para participar en la Precalificación:

1. Carta de Manifestación de Interés.
2. Pacto de Legalidad y Transparencia.
3. Diligenciar íntegramente y enviar el Formulario de Conocimiento -**Anexo No. 5** del Consultor de Transparencia.
4. Documentos de Capacidad Jurídica.
5. Documentos de Capacidad Financiera.

5.4 Correspondencia

Toda correspondencia que se dirija a la SAE SAS con motivo de la Precalificación deberá ser enviada en formato PDF al Correo Electrónico.

La fecha y hora oficial se establecerá con base en la hora fijada por la Plataforma y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán a todo el proceso señalado en el presente Capítulo.

5.5 Quienes pueden participar en la Precalificación

Podrán participar en la Precalificación y presentar Manifestaciones de Interés las personas naturales o jurídicas, Patrimonios Autónomos y Fondos de Capital Privado, sean nacionales o extranjeras que deseen ser considerados para conformar la Lista de Precalificados, todas ellas de manera individual o bajo Estructuras Plurales. Para efectos de la presente Precalificación y Proceso de Venta Masiva se aplicará el régimen de derecho privado sin importar la naturaleza de la persona jurídica. Las entidades de derecho público nacionales o extranjeras se consideran de derecho privado para efectos de esta Precalificación y Proceso de Venta Masiva.

Los Interesados que conformaron la lista definitiva de admitidos para acceder al Cuarto de Datos y no accedieron al mismo para consultar la información allí contenida, pero que, en todo caso, deciden presentar Manifestación de Interés, reconocen y aceptan que no realizaron la consulta y que por tanto asumen todas las contingencias derivadas del desconocimiento de la información disponible en el Cuarto de Datos y por tanto liberan de cualquier responsabilidad a la SAE SAS y al Promotor.

Los Interesados que no conformaron la lista definitiva de admitidos para Acceder al Cuarto de Datos por haber obtenido un resultado negativo en el Estudio de Seguridad Inicial, no podrán participar en la Fase de Precalificación ni en el Proceso de Venta Masiva.

5.5.1 Estructuras Plurales

Quienes presenten Manifestación de Interés a través de Estructuras Plurales, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Acreditar la existencia, vigencia, representación legal y la capacidad jurídica de todos y cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural.

2. Acreditar que todos los Integrantes de la Estructura Plural conformaron el listado de habilitados para acceder al Cuarto de Datos.

3. Los Integrantes de la Estructura Plural deberán constituir un representante común con capacidad de obligar a cada uno de sus Integrantes. Todo esto de conformidad con la Fase de Precalificación y Proceso de Venta Masiva. El representante común será el interlocutor válido ante la SAE SAS durante el desarrollo de la Precalificación y Proceso de Venta Masiva.

4. Tratándose de Estructuras Plurales, todos y cada uno de los Integrantes deben demostrar que cumplen con los requisitos de Capacidad Jurídica y Financiera enunciados en este capítulo a partir de la Sección 5.8. del presente Cuaderno de Venta.

5.6 Inhabilidades e incompatibilidades

No podrán participar en esta Precalificación y en el Proceso de Venta Masiva, quienes se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en el Artículo 8 de la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, en el numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002, Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de la SAE SAS y demás disposiciones legales vigentes que consagren inhabilidades e incompatibilidades para contratar con la SAE SAS.

Con respecto a cada uno de los Manifestantes y sus Integrantes, la SAE SAS verificará el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Personería de Bogotá D.C., el certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional, el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 183 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia, y consultará el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

En la Manifestación de Interés, los Manifestantes y sus Integrantes deberán declarar bajo la gravedad de juramento que: (i) no están incursos en las mencionadas inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones legales; ni se encuentran incursos directamente, ni su equipo de trabajo y/o sus directivos en conflicto de intereses; (ii) que no se encuentran reportados en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002, en concordancia con el Artículo 60 de la Ley 610 de 2000; (iii) que no se encuentren reportados en el SIRI de la Procuraduría

General de la Nación con sanción que implique inhabilidad vigente. Dichas afirmaciones se entenderán prestadas con la suscripción del **Anexo No. 6**.

La SAE SAS rechazará todas las Manifestaciones de Interés presentadas en contradicción a lo aquí señalado.

5.7 Conflictos de Interés

No podrán participar en la presente Precalificación y Proceso de Venta Masiva quienes, directamente o a través de sus Integrantes o socios, se encuentren en una situación de Conflicto de Interés con la SAE SAS y/o el Promotor y/o el Consultor de Transparencia.

Para efectos del Proceso de Venta Masiva, y de conformidad con el Código de Ética Conducta y Buen Gobierno de la SAE SAS, se entiende por "**Conflicto de Interés**" la situación en virtud de la cual el Interesado, Manifestante, Precalificado u Oferente en razón de sus funciones o actividades, tiene la opción de escoger entre el interés de la SAE SAS y/o el Promotor y/o el Consultor de Transparencia y/o su interés propio o el de un tercero, de forma tal que eligiendo uno de éstos dos últimos, se beneficiaría patrimonial o extra patrimonialmente, o beneficiaría al tercero, desconociendo un deber legal, contractual o estatutario y obteniendo un provecho que de otra forma no recibiría.

En consecuencia, al momento de presentar su Manifestación de Interés, los Manifestantes deberán declarar que ellos y sus Integrantes no se encuentran incursos en Conflicto de Interés.

En el evento que la SAE SAS y/o el Promotor y/o Interesados conozcan hechos o situaciones que puedan ser generadoras de Conflictos de Interés, éstos deben ser puestos de inmediato en conocimiento de la SAE SAS, mediante una comunicación enviada al Correo Electrónico. En tal caso, la SAE SAS determinará si existe un Conflicto de Interés.

5.8 Requisitos Habilitantes

Los Requisitos Habilitantes están conformados por la Capacidad Jurídica y la Capacidad Financiera. Los Interesados deberán cumplir con cada uno y todos los Requisitos Habilitantes para que sus Manifestaciones de Interés sean consideradas Manifestaciones de Interés Hábiles. En todo caso, después de conformada la Lista de Precalificados, la SAE SAS se reserva el derecho a corroborar las circunstancias y requisitos relativos a los Requisitos Habilitantes y requerir de los Precalificados la información y documentación adicional a que hubiere lugar para tal efecto. Los Manifestantes deberán responder a los requerimientos efectuados en este sentido por la SAE SAS, en los términos y condiciones por ésta señalados. En el evento no dar respuesta satisfactoria a los requerimientos realizados por la SAE SAS, el Manifestante no será incluido en la Lista de Precalificados.

Cada uno de los Manifestantes con su sola participación en el presente Proceso de Venta Masiva aceptan expresamente que:

1. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva si el Manifestante está incurso en cualquier situación de inhabilidad o incompatibilidad definidas por la Ley Aplicable o que pueda ser generadora de Conflictos de Interés.

2. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva, si no diligencian todos los documentos requeridos en el presente Capítulo.

3. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva si no es posible conocer el Beneficiario Final del Manifestante y/o no sea posible hacer el Estudio de Seguridad Final de cada uno de los involucrados, de conformidad con su perfil de riesgo.

4. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva cuando no se obtenga claridad absoluta del origen lícito de los recursos con los que se pretenda hacer el pago del Valor de la Transacción.

5. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva si los Manifestantes son personas domiciliadas en países que se encuentren en las listas de sanciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, listas de sanciones de la Oficina de Control de Activos Extranjeros – OFAC, listas de sanciones y medidas restrictivas emitidas por la Unión Europea y otras listas expedidas por organismos internacionales de evaluación.

6. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva si las entidades financieras que financian al Manifestante para el pago de los Inmuebles están ubicadas en países que se encuentren en las listas de sanciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, las listas de sanciones de la Oficina de Control de Activos Extranjeros – OFAC, listas de sanciones y medidas restrictivas emitidas por la Unión Europea, y otras listas expedidas por organismos internacionales de evaluación o exista duda fundada sobre la legalidad de sus recursos.

7. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva si las personas que financian al Manifestante para el pago de los Inmuebles no son entidades financieras que estén sujetas a normas que las obliguen a adoptar y aplicar programas o sistemas de gestión para prevención, control, detección y reporte de riesgos asociados al LA/FT, conforme a los estándares internacionales.

8. No conformarán la Lista de Precalificados ni podrán continuar en el Proceso de Venta Masiva si incumplen cualquiera de los los requisitos señalados en el presente Capítulo.

5.8.1 Capacidad Jurídica

La capacidad jurídica, existencia y representación legal de los Manifestantes individuales y los Integrantes de las Estructuras Plurales para su participación en la etapa de Precalificación y en el Proceso de Venta Masiva debe ser acreditada por todos y cada uno de ellos en los términos que se establecen a continuación.

Para las personas naturales, la capacidad jurídica será la prevista en el Artículo 1502 y siguientes del Código Civil y para las personas jurídicas, la prevista en el Artículo 99 y siguientes del Código de Comercio y siempre y cuando el representante legal cuente con las autorizaciones que conforme a los estatutos sociales deba tener para participar en la presente Precalificación y Proceso de Venta Masiva. Para los Manifestantes (o sus integrantes) de origen extranjero se verificará que cumplan con las mismas condiciones previstas en esta definición.

5.8.1.1. Documentos para acreditar la Capacidad Jurídica

Los documentos que deben aportar los Manifestantes para acreditar la Capacidad Jurídica dependen si el Manifestante es: (i) una persona jurídica colombiana o extranjera con domicilio o sucursal en Colombia; (ii) una persona natural nacional o extranjera; (iii) una persona jurídica sin sucursal en Colombia; (iv) un FCP; (v) un Patrimonio Autónomo.

A continuación, se explican los documentos que deben aportar los Manifestantes dependiendo de lo señalado en el párrafo anterior:

1. Personas jurídicas colombianas o extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia

(a) Deberán adjuntar el certificado de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio del lugar de su domicilio, en el que se indique la siguiente información y condiciones: (i) la existencia y representación legal; (ii) la capacidad jurídica del representante legal para la presentación de la Manifestación de Interés individualmente o como integrante de una Estructura Plural (según sea el caso) y su participación en el Proceso de Venta Masiva; (iii) el objeto social deberá incluir o permitir desarrollar el objeto de la presente Precalificación y el Proceso de Venta Masiva; (iv) haber sido expedido máximo treinta (30) Días Calendario antes contados desde la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés. En caso de modificarse la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia del certificado de existencia y representación legal la originalmente establecida en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

(b) Si el representante legal de las personas jurídicas nacionales o de las sucursales en Colombia tiene limitaciones estatutarias para presentar la Manifestación de Interés individualmente o como Integrante de una Estructura Plural (según sea el caso), o para realizar cualquier otro acto requerido para la presentación de la Manifestación de Interés o la participación en la presente Precalificación y Proceso de Venta Masiva, se deberá presentar junto con la Manifestación de Interés el extracto del acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente que autorice la presentación de la Manifestación de Interés y la realización de los demás actos requeridos para la participación en la Precalificación y el Proceso de Venta Masiva.

(c) Deberán aportar constancia del pago de los aportes de sus empleados y subcontratistas a salud, pensión, riesgos profesionales, y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje) de los seis (6) meses anteriores a la presentación de la Oferta, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, o por el representante legal en el evento que el primero no exista de conformidad con el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el Artículo 1 de la Ley 828 de 2003. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

En caso de que la constancia sea expedida por el revisor fiscal, junto con el documento anteriormente mencionado deberá aportarse fotocopia de la tarjeta profesional y el certificado de antecedentes del revisor fiscal, vigente expedido por la Junta Central de Contadores.

(d) El Registro Único Tributario, el cual servirá para verificar la actividad económica, las obligaciones tributarias, aduaneras y cambiarias del Manifestante.

(e) Deberán acreditar que tienen una duración mínima de cinco (5) años contados a partir de la fecha de finalización del término de duración del CGA con el certificado de existencia y representación legal.

2. **Personas naturales nacionales o extranjeras**

(a) Las personas naturales colombianas deberán presentar la copia de su cédula de ciudadanía.

(b) Las personas naturales extranjeras domiciliadas en Colombia deberán presentar copia de su cédula de extranjería vigente.

(c) Deberán aportar constancia del pago de sus aportes a salud, pensión, riesgos profesionales, y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar

Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje) de los seis (6) meses anteriores a la presentación de la Oferta, mediante certificación expedida por su revisor fiscal, de conformidad con el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el Artículo 1 de la Ley 828 de 2003.

(d) Las personas naturales extranjeras sin domicilio en el país deberán presentar copia de su pasaporte vigente.

(e) Las personas naturales extranjeras sin domicilio en Colombia deberán constituir un apoderado domiciliado en Colombia, en los términos de la Sección 5.8.1.1. numeral 3 literal (h).

3. Personas jurídicas sin sucursal en Colombia

(a) Para efectos de la capacidad jurídica, se consideran Manifestantes o Integrantes de la Estructura Plural que sean personas jurídicas de origen extranjero sin sucursal en Colombia, aquellas personas jurídicas que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación colombiana ni tengan domicilio en Colombia, ya sea directamente o a través de sucursales.

(b) Las personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia deberán acreditar su existencia y representación legal, para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido por lo menos dentro de los dos (2) meses anteriores a la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés o de acuerdo con la jurisdicción del respectivo país, en el que debe constar, como mínimo, los siguientes aspectos: (i) la existencia, objeto y nombre del representante legal; (ii) el objeto social deberá incluir o permitir desarrollar el objeto de la presente Precalificación y el Proceso de Venta Masiva; (iii) la capacidad jurídica del representante legal para la presentación de la Manifestación de Interés individualmente o como integrante de una Estructura Plural; así como sus facultades señalando expresamente, si fuere el caso, que el representante no tiene limitaciones para presentar la Manifestación de Interés o realizar cualquier otro acto requerido para estos fines y la participación en el presente Proceso de Venta Masiva; (iv) que se han constituido con anterioridad a la fecha de presentación de la Manifestación de Interés.

(c) Si conforme a la jurisdicción de incorporación del Manifestante o el Integrante de la Estructura Plural extranjero no hubiese un documento que contenga la totalidad de la información requerida en el literal b), presentarán los documentos que sean necesarios para acreditar lo solicitado en el literal b) expedidos por las respectivas autoridades competentes. Si en la jurisdicción de incorporación no existiese ninguna autoridad o entidad que certifique la totalidad de la información aquí solicitada, el Manifestante o Integrante de la Estructura Plural extranjero deberá presentar una declaración juramentada de una persona con capacidad jurídica para vincular y representar a la sociedad en la que conste que (i) no existe autoridad u organismo que certifique lo solicitado en el presente numeral; (ii) la información requerida en el literal b); y (iii) la capacidad jurídica para vincular y representar a la sociedad de la persona que efectúa la declaración, así como las demás personas que puedan representar y vincular a la sociedad, si las hay.

(d) Acreditar que su objeto social permite la participación en la presente Precalificación y la ejecución del Proceso Venta Masiva, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el literal b) o c). Para estos efectos, la autorización se entiende contenida dentro de las autorizaciones generales otorgadas para comprometer a la sociedad.

(e) Acreditar la suficiencia de la Capacidad Jurídica de su(s) representante(s) legal(es) o de su(s) apoderado(s) especial(es) en Colombia para la suscripción de la Manifestación de Interés individualmente o como integrante de una Estructura Plural (según sea el caso), para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado.

(f) En el evento que: (i) el(los) representante(s) legal(es) tuviere(n) limitaciones estatutarias para presentar la Manifestación de Interés y en general para efectuar cualquier acto derivado de la presente Precalificación o Proceso de Venta Masiva, deberá adjuntarse una autorización del órgano social competente de la sociedad en la cual se otorguen las autorizaciones (se entenderá que se verificará la limitación respecto de la(s) persona(s) que esté(n) facultada(s) para actuar en la presente Precalificación y no respecto de aquellos representantes que no estén representando al Manifestante en esta Precalificación, de manera que la autorización deberá darse a aquél (aquellos) representante(s) que suscriban documentos que sean presentados en la Manifestación de Interés).

(g) Deberá acreditar que tiene una duración mínima de cinco (5) años contados a partir de la fecha de finalización del término de duración del CGA con el documento equivalente al certificado de existencia y representación legal. Si el documento equivalente no establece la duración requerida, el representante legal deberá expedir una certificación en la que se evidencie el cumplimiento de este requisito.

(h) **Apoderados:**

Las personas naturales y jurídicas extranjeras sin domicilio ni sucursal en Colombia deberán acreditar un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para la presentación de la Manifestación de Interés, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias de la Precalificación, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios para el Proceso de Venta Masiva, incluyendo la participación en la Subasta Pública Electrónica en caso de resultar Precalificado y la firma del CGA en caso de resultar Adjudicatario. Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en Estructuras Plurales y en tal caso, bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes de la Estructura Plural con los requisitos de autenticación, legalización y traducción exigidos en la Precalificación y Proceso de Venta Masiva si fuesen otorgados en el exterior y/o en idioma diferente al castellano. Para fines de claridad únicamente, las personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia podrán designar a más de una persona como su apoderado en Colombia, caso en el cual podrá indicar a su entera discreción las condiciones o las limitaciones a los apoderados.

4. Fondos de Capital Privado (FCP)

Los FCP deberán acreditar los mismos elementos de capacidad jurídica que las sociedades nacionales o extranjeras, según si es colombiano o extranjero. Es así que deben acreditar la Capacidad Jurídica con la siguiente documentación:

(a) Adjuntar certificado de existencia y representación legal de la sociedad administradora y del gestor profesional del fondo.

(b) Adjuntar certificación suscrita por el representante legal de la sociedad administradora en la que se certifique que el FCP se encuentra en operación.

(c) Adjuntar copia del acta (o extracto del acta) del comité de inversiones en la que se autoriza participar en la Precalificación y Proceso de Venta Masiva y ha recibido de la Superintendencia Financiera de Colombia el número para transmitir información.

En el acta no deberá constar el monto de participación del FCP y si el monto autorizado consta en la misma acta, se deberá omitir dicho aparte en el extracto. En ningún caso, la participación del FCP podrá estar condicionada.

(d) Deberá acreditar que tiene una duración mínima de cinco (5) años contados a partir de la fecha de finalización del término de duración del CGA con el certificado de existencia y representación legal.

Si el FCP es colombiano deberá aportar los documentos equivalentes para (a), cumplir con (c) y (d), pero no deberán aportar el (b). Si el FCP es extranjero deberá aportar todos los documentos (a), (b), (c) y (d).

El FCP deberá haberse constituido antes de la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés, haber transcurrido el tiempo mínimo presunto para inicio de operaciones y tener en sus objetivos de inversión la compra, venta o gestión de portafolios inmobiliarios.

5. Patrimonios Autónomos

Los Patrimonios Autónomos deberán acreditar los mismos elementos de capacidad jurídica que las sociedades nacionales o extranjeras, según si es colombiano o extranjero. Es así que deben acreditar la Capacidad Jurídica con la siguiente documentación:

(a) Adjuntar certificado de existencia y representación legal de la sociedad fiduciaria.

(b) Adjuntar certificación suscrita por el representante legal de la sociedad fiduciaria en la que se certifique que el Patrimonio Autónomo se encuentra en operación.

(c) Adjuntar el contrato de fiducia mercantil, celebrado con una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo, cuyo objeto deberá incluir o permitir desarrollar las actividades de la presente Precalificación y el Proceso de Venta Masiva.

(d) Adjuntar copia del acta (o extracto del acta) del comité fiduciario en la que se autoriza participar en la Precalificación y Proceso de Venta Masiva.

En el acta no deberá constar el monto de participación del Patrimonio Autónomo, y si el monto autorizado consta en la misma acta, se deberá omitir dicho aparte en el extracto. En ningún caso, la participación del Patrimonio Autónomo podrá estar condicionada. En el acta deberá mencionarse a las partes del contrato de fiducia y deberá expresamente señalarse que la sociedad fiduciaria actúa en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo con las suficientes facultades de representarlo.

(e) Deberá acreditar que tiene una duración mínima de cinco (5) años contados a partir de la fecha de finalización del término de duración del CGA con el certificado de existencia y representación legal.

Los Patrimonios Autónomos deberán haberse constituido antes de la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés, y tener en sus objetivos de inversión la compra, venta o gestión de portafolios inmobiliarios.

5.8.1.2. Estudio de Seguridad Final

Como parte del análisis de la Capacidad Jurídica, es deber y obligación de todos los Manifestantes someterse a un Estudio de Seguridad Final, que tiene como objetivo realizar una verificación y estudio adicional al Estudio de Seguridad Inicial.

El Estudio de Seguridad Final será adelantado por el Consultor de Transparencia que es un tercero experto y especializado en adelantar estudios de seguridad.

1. Alcance del Estudio de Seguridad Final

El Estudio de Seguridad Final busca verificar e identificar los riesgos que puedan afectar la legalidad y transparencia del Proceso de Venta Masiva. De esta forma se busca verificar con respecto a los Manifestantes y Beneficiarios Finales, entre otras cosas, las siguientes: (i) sus antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales; (ii) sus antecedentes internacionales y verificación sobre si están en Listas Restrictivas tales como, pero sin limitarse a: la lista OFAC-Office of Foreign Assets Control y las listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas, vinculantes para Colombia conforme al derecho internacional, en especial las listas del régimen de sanciones financieras establecidas en las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas relativas a la prevención y represión del terrorismo, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva; (iii) si están incluidos en otras listas de control o si existe otro tipo de información pública que refleje elementos o Eventos de Riesgo y que puede generar Riesgo Legal y/o Reputacional; (iv) sus antecedentes financieros y condición financiera actual.

El Estudio de Seguridad Final se realizará a todos los Manifestantes que participen en la Precalificación, así como a los accionistas o socios de las Sociedades Cerradas y a todos los accionistas de las Sociedades Anónimas Abiertas que sean Socios Controlantes según estos términos se definen en el **Anexo No. 1** - Glosario. Por lo anterior, si el Manifestante es una Sociedad Cerrada, deberá enviar la información que permita identificar a todos sus accionistas, mientras que si el Manifestante es una Sociedad Anónima Abierta deberá enviar la información que permita identificar a sus Socios Controlantes.

En todo caso, la SAE SAS se reserva el derecho a su entera discreción de realizar un Estudio de Seguridad Final cuyo alcance sea más profundo y que abarque al Beneficiario Final de cada uno de los Manifestantes (según se define Beneficiario Final en el **Anexo No.1**- Glosario), en caso de que determine que el perfil de alguno de los Manifestantes amerita realizar un estudio más detallado. En tal caso, el Manifestante se obliga a proporcionarle a la SAE SAS la información adicional que ésta requiera, circunstancia que los Manifestantes aceptan con su sola participación en el presente Proceso de Venta Masiva.

2. Criterios de evaluación del Estudio de Seguridad Final

El Consultor de Transparencia determinará que el Estudio de Seguridad Final es negativo y que por tanto el Manifestante no cumple con uno de los criterios de la Precalificación, si se cumplen cualquiera de las condiciones que se mencionan a continuación:

(f) El Manifestante, sus socios o accionistas se encuentran en cualquiera de las circunstancias previstas en el Artículo 8 de la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, en el

numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002 y demás disposiciones de la Ley Aplicable que consagren inhabilidades e incompatibilidades para contratar con la SAE SAS.

(g) Si el Manifestante suministró información, datos o documentos falsos.

(h) Si el Manifestante es una persona actualmente vinculada o investigada en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

(i) Si el Manifestante es una persona que fue condenada en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

(j) Si el Manifestante persona jurídica nacional o extranjera que no es una Sociedad Anónima Abierta, sus administradores y/o representantes legales y/o miembros de la junta directiva y/o socios o accionistas, y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o han sido condenados en cualquier momento, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

(k) Si el Manifestante persona jurídica nacional o extranjera que es una Sociedad Anónima Abierta, sus administradores y/o representantes legales y/o miembros de la junta directiva y/o Socios Controlantes, y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o han sido condenados en cualquier momento, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

(l) Si el Manifestante FCP, sus inversionistas, representantes legales, gestor o administradores, y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o fueron condenados, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

(m) Si el Manifestante Patrimonio Autónomo, sus fideicomitentes o sus representantes legales, y/o Beneficiarios Finales se encuentran actualmente vinculados o investigados, o fueron condenados, en procesos judiciales penales o de extinción de dominio a nivel nacional o internacional.

(n) Si el Manifestante está reportado como deudor moroso en entidades gubernamentales (incluyendo, pero sin limitarse al Boletín de Deudores Morosos del Estado - BDME) y/o en centrales de riesgo nacionales y/o internacionales.

(o) Si el Manifestante está reportado en el Boletín de Responsables Fiscales, publicado por la Contraloría General de la República de Colombia, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002, en concordancia con el Artículo 60 de la Ley 610 de 2000.

(p) Si el Manifestante está reportado en el Sistema de Información de Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad (SIRI) de la Procuraduría General de la Nación de Colombia con sanción que implique inhabilidad vigente.

(q) Si el Manifestante tiene antecedentes judiciales registrados en el certificado expedido por la Policía Nacional, el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 183 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia.

(r) Si el Manifestante se encuentra en bancarrota o adelantando un proceso de liquidación obligatoria, concordato o cualquier otro proceso de concurso de acreedores en Colombia o en el exterior.

(s) Si el Manifestante figura o se encuentra vinculado en cualquier tipo de requerimiento, investigación o proceso judicial, administrativo o fiscal relacionado con la presunta comisión del delito de lavado de activos, delitos fuente de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT), o administración de recursos relacionados con dichas actividades, o haya sido condenado por cualquiera de estas causas.

(t) Si el Manifestante se encuentra en Listas Restrictivas tales como, pero sin limitarse a lista OFAC-Office of Foreign Assets Control, entre otras.

(u) Si el Manifestante o alguna de las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final, se encuentra en otras listas de control o si existe otro tipo de información pública relevante que refleje elementos o situaciones que puedan generar un Evento de Riesgo y por tanto afectar los objetivos del Proceso de Venta Masiva.

5.8.2 Los Manifestantes aceptan expresamente que en caso de que la SAE SAS y/o el Consultor de Transparencia determine que las causales señaladas aplican a alguna de las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final del Manifestante, el resultado del Estudio de Seguridad Final de dicho Interesado será negativo y por tanto el Interesado no podrá resultar Precalificado.**Capacidad Financiera**

Los Manifestantes deberán cumplir con (i) los Requistos Financieros Generales y (ii) los Requisitos Financieros Específicos.

Para efectos de acreditar la Capacidad Financiera, no se aceptarán recursos ni compromiso de recursos que provengan de personas o entidades que se encuentren en las listas de la OFAC-Office of Foreign Assets Control (OFAC) y las listas de personas y entidades asociadas con organizaciones terroristas, vinculantes para Colombia conforme al derecho internacional, en especial las listas del régimen de sanciones financieras establecidas en las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, listas de sanciones de la Oficina de Control de Activos Extranjeros, listas de sanciones y medidas restrictivas emitidas por la Unión Europea y otras listas expedidas por organismos internacionales de valuación.

En el evento de que los recursos o fondos que permitan acreditar la Capacidad Financiera provengan de países o jurisdicciones con deficientes sistemas de prevención y supervisión de los riesgos asociados al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Corrupción, la SAE SAS decidirá a su entera discreción si el Manifestante debe obtener de las entidades financiadoras certificación sobre la aplicación de medidas de debida diligencia y controles de los riesgos LAFT/CO a los titulares de los productos financieros y a los recursos objeto de la operación, así como su adopción y aplicación de sistemas o programas para la prevención de los riesgos de LA/FT y de no haber sido objeto de sanciones por deficiencias en la aplicación de medidas de debida diligencia y controles. Para efectos de considerar a un país o jurisdición con las mencionadas deficiencias se tendrá en cuenta las siguientes evaluaciones internacionales: (i) Lista de Países No Cooperantes o Países con Deficiencias Estratégicas emitidas por GAFI; (ii) países calificados como de alta vulnerabilidad de su infraestructura jurídica e institucional frente al blanqueo de activos ilícitos, emitida por el Instituto de Gobernanza de Basilea; (iii) países identificados con altos niveles de corrupción de acuerdo con el índice de corrupción de transparencia internacional; (iv) países identificados con deficiencias relevantes por el Departamento de Estado de los Estados Unidos en su informe sobre producción de drogas ilícitas, tráfico de drogas y blanqueo de capitales.

5.8.2.1. Requisitos Financieros Generales

a) Administración de activos a cargo del Manifestante

El Manifestante deberá acreditar que administra activos a su cargo por un valor mínimo de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000) o su equivalente en moneda extranjera. Para la conversión de este valor a Pesos se seguirá lo indicado en la Sección 5.9.1.1. numeral 3 del presente Cuaderno de Venta.

En caso de Estructuras Plurales, se podrá sumar el valor de los activos administrados a cargo de cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural.

Para poder acreditar este requisito, el Manifestante podrá aportar cualquiera de los siguientes documentos: (i) cuentas de orden; (ii) contratos debidamente suscritos en los que conste dicha administración

b) Indicador de deuda entre patrimonio

El indicador de deuda entre patrimonio del Manifestante (luego del cierre de la transacción de compraventa prevista en el CGA) será de máximo ochenta por ciento (80%), que se calculará según la siguiente fórmula:

$$\frac{Deuda}{Patrimonio} \leq 80\%$$

En caso de Estructuras Plurales, el indicador de deuda entre patrimonio se obtendrá con base en el cálculo del promedio ponderado de los indicadores de deuda entre patrimonio de todos los Integrantes de la Estructura Plural.

Con el fin de acreditar este indicador deben aportarse los Estados Financieros del Manifestante a corte del 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. Para estos efectos, la información de los Estados Financieros deberá presentarse de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), o los estándares de la Financial Accounting Standards Board -FASB adoptados en Colombia. Si dichos Estados Financieros estuviesen en una moneda diferente al Peso, deberá seguirse el procedimiento indicado la Sección 5.9.1.1. numeral 3 del presente Cuaderno de Venta.

5.8.2.2. Requisitos Financieros Específicos

En relación con los Requisitos Financieros Específicos, los Manifestantes deben: (i) cumplir con cualquiera de ellos (esto es con las opciones a ó b ó c ó d siguientes) siempre y cuando su valor equivalga como mínimo a la suma de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000); o (ii) con una combinación de dichas modalidades que conjuntamente sumen como mínimo el Precio Base Mínimo de Venta.

a) Efectivo o equivalentes de efectivo de disponibilidad inmediata

El Manifestante debe acreditar que cuenta con efectivo o equivalentes de efectivo de disponibilidad inmediata cuyo valor equivalga como mínimo por la suma de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000).

En caso de Estructuras Plurales, se podrá sumar el efectivo o equivalentes de efectivo de cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural.

Con el fin de acreditar este indicador deben aportarse los Estados Financieros del Manifestante a corte del 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. Para estos efectos, la información de los Estados Financieros deberá presentarse de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), o los estándares de la Financial Accounting Standards Board -FASB adoptados en Colombia.

Si dichos Estados Financieros estuviesen en una moneda diferente al Peso, deberá seguirse el procedimiento indicado la Sección 5.9.1.1. numeral 3 del presente Cuaderno de Venta.

b) Compromisos de fondeo

El Manifestante debe acreditar que cuenta con compromisos de fondeo vinculantes e irrevocables, ya sea en forma de aportes de capital u otorgamiento de deuda, por valor equivalente, como mínimo a la suma de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000)

En caso de Estructuras Plurales, se podrán sumar los compromisos de fondeo, ya sea de capital o deuda, obtenidos por cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural.

c) Cupo de Crédito en Firme:

Las siguientes son las condiciones para la valoración del Cupo de Crédito, que deberá ser como mínimo la suma de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000):

(a) No se aceptará la presentación de: cupos de sobregiro, de tarjeta de crédito, CDTs, créditos rotativos, cuentas de ahorro o corriente, bonos, títulos valores, documentos representativos de valores, underwriting y en general cualquier modalidad diferente al cupo de crédito otorgado por un Banco Aceptable.

(b) El Oferente Individual solo podra presentar un Cupo de Crédito. En el caso de las Estructuras Plurales se aceptará la presentación de varios Cupo de Crédito con varios Bancos Aceptables, siempre y cuando sea solo uno por participante de la Estructura Plural.

(c) La vigencia del Cupo de Crédito debe ser, por lo menos, hasta la fecha en que al Adjudicatario le haya sido aprobado el cierre financiero.

Para la acreditación del Cupo de Crédito en firme, el Manifestante deberá presentar una (1) certificación de aprobación de Cupo de Crédito por valor al menos equivalente a la suma de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000). La(s) certificación(es) deberá(n) estar suscrita(s) por un representante legal o funcionario autorizado de un Banco Aceptable. En este caso la certificación deberá ser presentada por el Manifestante individual o uno o más de los Integrantes del Manifestante Estructura Plural. No se aceptan certificaciones de intención, ni pre aprobaciones, ni cartas sujetas a condiciones suspensivas ni resolutorias.

La certificación deberá estar acompañada de: (a) una copia del extracto del documento por medio del cual el órgano competente del Banco Aceptable aprobó el cupo de crédito; y (b) el documento donde se demuestre que la persona que suscribe la certificación dirigida a la SAE SAS es representante legal de la misma, que para los Bancos Aceptables colombianos será el certificado de existencia y representación legal y el certificado emitido por la Superintendencia Financiera, para el caso de Bancos Aceptables extranjeros corresponderá al documento señalado en la Sección 5.8.1.1. numeral 3.

d) Otros acuerdos financieros en firme

El Manifestante individual o los Integrantes del Manifestante Estructura Plural podrán aportar cualquier otro tipo de acuerdo financiero vinculante e irrevocable, donde se demuestre que cuentan con los recursos suficientes para cubrir, al menos, la suma de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000).

e) Combinación de Modalidades

Para efectos de acreditar que cumplen con los Requisitos Financieros Específicos, los Manifestantes podrán utilizar una combinación de las modalidades indicadas en la Sección 5.8.2.2., literales (a) a (d) anteriores, de tal forma que la sumatoria de los valores acreditados mediante cada modalidad sea equivalente, al menos, a la suma de Setecientos Veinte Mil Ochocientos Veinticinco Millones de Pesos Moneda Corriente (COP $720.825.000.000).

5.9 Manifestaciones de Interés

5.9.1.1. Requisitos generales

1. Idioma castellano

Toda la información y documentos exigidos y presentados con la Manifestación de Interés deben estar en idioma castellano, en formato PDF y enviarse al Correo Electrónico.

2. Documentos

En el caso de documentos otorgados en Colombia, los documentos privados y los documentos producidos por autoridades públicas de Colombia o particulares que cumplan funciones administrativas podrán presentarse en original o copia simple. Sin Embargo, se exceptúan de lo anterior, los poderes especiales y demás documentos cuyos efectos requieren solemnidades según la Ley Aplicable.

Para el caso de los documentos otorgados en el exterior:

(a) *Apostilla*: se exigirá apostilla cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior que provengan de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, aprobada por la Ley 455 de 1998.

Este trámite corresponde a la certificación de autenticidad de la firma de un servidor público en ejercicio de sus funciones y la calidad en que el signatario haya actuado, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 10547 de 14 de diciembre de 2018, expedida por el Ministerio de Relaciones Exteriores y demás normas vigentes sobre la materia.

(b) *Legalizaciones:* se exigirá la legalización cuando se trate de documentos otorgados en el exterior en países que hagan parte de la Convención de Viena de 1963, sobre relaciones consulares, Artículo 5, literal f que reglamenta las actuaciones consulares en calidad de notario.

Se deberá dar aplicación al trámite establecido en la Resolución 10547 de 14 de diciembre de 2018, expedida por el Ministerio de Relaciones Exteriores demás normas vigentes sobre la materia.

(c) *Traducciones:* Los documentos a partir de los cuales el Manifestante acredite los requisitos habilitantes y de evaluación que estén en una lengua distinta al castellano, deberán presentarse, a más tardar dentro del plazo previsto para la subsanación, en su idioma original y traducidos al castellano por un traductor oficial, salvo por los Anexos del presente Cuaderno de Venta que podrán presentarse en traducción simple (más no los documentos que se adjunten a dichos Anexos).

La SAE SAS acoge el concepto emitido por la Cancillería colombiana y, en consecuencia, admitirá que las traducciones sean efectuadas por traductores oficiales en el país de origen del Manifestante o del Integrante de la Estructura Plural, siempre que el sello de la apostilla o la autenticación que

efectúe el cónsul colombiano señale que la persona que hace la traducción es un traductor oficial en dicho país.

3. Conversión de Monedas

(a) Monedas diferentes al Dólar

Si los documentos que acreditan los Requisitos Habilitantes y demás requisitos del Cuaderno de Venta estuviesen en una moneda diferente al Dólar, el Manifestante deberá convertir la moneda original al Dólar, donde para todos los efectos se tomará como TRM aquella publicada en la página web https://www.oanda.com/lang/es/currency/converter/ para la fecha de suscripción del respectivo documento y si se trata de Estados Financieros debe tomarse la TRM de la fecha de corte que se especifica en el respectivo Estado Financiero. Una vez obtenido el valor en Dólares, se convertirá a Pesos de conformidad con el procedimiento establecido a continuación.

(b) Dólar

Para los valores expresados en Dólares, se tomará como tasa de referencia la TRM certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, y publicada en la página web https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/tasa-de-cambio-representativa-del-mercado-trm-60819 o quien haga sus veces para el proceso de evaluación de los Requisitos Habilitantes para realizar la respectiva conversión a Pesos y si se trata de Estados Financieros, la TRM de la fecha de corte que se especifica en el respectivo Estado Financiero, para realizar la respectiva conversión a Pesos.

Para efectos de la aproximación de los valores convertidos a Dólares y Pesos de acuerdo con los procedimientos establecidos en los literales (a) y (b) anteriores, se deberá aproximar a la unidad más cercana de la siguiente forma: hacia arriba para valores mayores o iguales a cero coma cinco (0,5) y hacia abajo para valores menores a cero coma cinco (0,5). Para efectos de esta aproximación se entenderá que la unidad mas cercana en el caso del Dólar es un (1) dólar y para el Peso es un (1) peso, redondeando efectivamente centavos.

5.9.1.2. Documentos que deben aportarse para la Precalificación

1. Carta de Manifestación de Interés- Anexo No. 6.

La Carta de Manifestación de Interés debe estar suscrita por: (i) el Manifestante si es persona natural o (ii) el representante legal si es persona jurídica o (iii) la persona natural si hubiere, el representante común y cada uno de los representantes legales de las personas jurídicas si el Manifestante es una Estructura Plural.

2. Pacto de Legalidad y Transparencia-Anexo No. 7.

3. Documentos para la acreditación de la Capacidad Jurídica

Los Manifestantes y sus Integrantes en caso de Estructuras Plurales, deben presentar los documentos requeridos para acreditar su Capacidad Jurídica según se establece en la Sección 5.8.1. del presente Cuaderno de Venta.

4. Documentos para la acreditación de la Capacidad Financiera

Los Manifestantes y sus Integrantes en caso de Estructuras Plurales, deben presentar los documentos requeridos para acreditar su Capacidad Financiera según se establece en la Sección 5.8.2. del presente Cuaderno de Venta.

5.9.2 Presentación de las Manifestaciones de Interés

Las Manifestaciones de Interés deberán presentarse en formato PDF, a más tardar, en la fecha del Cronograma del Proceso de Venta Masiva acorde con la hora oficial de la Plataforma y deberán enviarse al Correo Electrónico junto con todos los documentos requeridos.

Bajo ninguna circunstancia se aceptarán Manifestaciones de Interés presentadas con posterioridad a la fecha y hora señaladas para el recibo de las Manifestaciones de Interés, ni en lugares o condiciones diferentes a las establecidas en el presente Cuaderno de Venta. La SAE SAS no recibirá, ni abrirá ni verificará ninguna Manifestación de Interés que haya sido presentada por fuera del lugar, la hora y fecha límites señalados.

5.9.3 Forma de presentación de las Manifestaciones de Interés

La Manifestación de Interés debe presentarse en medio magnético, en PDF, usando ambas caras de la hoja y en un archivo independiente los cuales contendrán la totalidad de la información y documentación requerida en la presente Precalificación.

Cada Manifestación de Interés deberá contar con una portada que tendrá la siguiente información:

- Manifestante.
- Referencia al Proceso de Venta Masiva.
- Fecha de Entrega de la Manifestación de Interés.
- Dirección comercial.
- Teléfono.
- Dirección de correo electrónico.
- Representante o representante común.

Las Manifestaciones de Interés se deben presentar escritas, a máquina o a computador en formato PDF con un índice de contenido y Anexos, completamente legibles; cualquier enmienda, entrelínea o raspadura deberá ser salvada con la firma del que suscribe la Manifestación de Interés.

Todos los folios de la Manifestación de Interés deben estar numerados.

Si existe discrepancia entre el original y la copia, prevalecerá el original, para efectos de este proceso se entenderá que el original es la versión digital remitida por el Manifestante.

Los Anexos del presente Cuaderno de Venta no podrán ser modificados, alterados y deberán estar debidamente suscritos y diligenciados de forma escrita, a máquina o a computador, completamente legibles, por lo tanto, carecerá de toda validez cualquier Anexo de este Cuaderno de venta que sea modificado, añadido y/o condicionado.

5.9.4 Contenido de la Manifestación de Interés

En caso de que las Manifestaciones de Interés contengan información confidencial o privada, de conformidad con la Ley Aplicable, debe indicarse tal condición expresando las normas legales que la fundamentan. De cualquier forma, la SAE SAS se reserva el derecho de dar a conocer dicha información a sus agentes o asesores con el fin de evaluar las Manifestaciones de Interés.

La SAE SAS, sus empleados, agentes y asesores tendrán la obligación de mantener la confidencialidad de la información que de conformidad con la Ley Aplicable corresponda a tal calidad. En todo caso, la SAE SAS, sus

empleados, agentes y asesores sólo responderán por los perjuicios derivados de la revelación de información confidencial o privada que contengan las Manifestaciones de Interés, en los términos establecidos en la Constitución Política –en especial el Artículo 90- y en la Ley Aplicable.

En caso de que en la Manifestación de Interés no se señale el carácter de confidencial de alguna información o no se citen las normas en que se apoya dicha confidencialidad, la SAE SAS no será responsable por su divulgación.

Los Manifestantes declaran y garantizan que todos los consentimientos y autorizaciones necesarios han sido obtenidos por los Manifestantes para efectos de que la SAE SAS pueda utilizar dicha información en la Precalificación y Proceso de Venta Masiva, incluyendo, pero sin limitarse, al aseguramiento de que todos los consentimientos apropiados para la transferencia de tal información personal en la(s) jurisdicción(es) aplicable(s) han sido obtenidos.

Bajo ninguna circunstancia la Manifestación de Interés podrá contener condicionamientos. En tal caso, se tendrá como Manifestación de Interés No Hábil.

5.9.5 Verificación de los Requisitos Habilitantes

La verificación de los Requisitos Habilitantes se realizará por el Comité Evaluador que designe la SAE SAS. Dicho comité deberá estar conformado por funcionarios de la SAE SAS o por Persona externa a la entidad.

El cumplimiento de los Requisitos Habilitantes es condición y requisito para que la Manifestación de Interés sea una Manifestación de Interés Hábil y pueda ser tenida en cuenta para incluirse en la Lista de Precalificados. En todo caso, el cumplimiento de los Requisitos Habilitantes no le otorga el derecho al Manifestante de ser incluido en la Lista de Precalificados.

No se aplicará un margen de preferencia nacional en la verificación de los Requisitos Habilitantes.

En la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva la SAE SAS enviará al correo electrónico de cada uno de los Manifestantes, en forma individual y privada el informe de verificación los Requisitos Habilitantes, que contendrá las observaciones realizadas a los Requisitos Habilitantes por cada Manifestante, para que los Manifestantes subsanen cualquier requisito o respondan cualquier observación, de acuerdo con la Sección 5.9.6. del presente Cuaderno de Venta. Dicho informe será enviado simultáneamente, de forma individual a cada Manifestante mediante el Correo Electrónico. En caso de que se determine que el Estudio de Seguridad Final es negativo, se le notificará de esta circunstancia en el informe de verificación para que los Manifestantes puedan objetar el resultado del Estudio de Seguridad Final y presentar los documentos pertinentes que soporten por qué consideran que los resultados del Estudio de Seguridad Final son incorrectos según el procedimiento de subsanación de acuerdo con la Sección 5.9.6. del presente Cuaderno de Venta.

5.9.6 Procedimiento de subsanación

En la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, los Manifestantes deben enviar las subsanaciones y respuestas a las observaciones del informe de verificación de los Requisitos Habilitantes al Correo Electrónico. Si el Manifestante no subsana dentro del plazo o si a criterio exclusivo de la SAE SAS la información entregada no es suficiente, se considerará que dicha Manifestación de Interés es una Manifestación de Interés No Hábil.

La SAE SAS podrá requerir informes a terceros, cuando lo considere conveniente o necesario para el análisis.

En la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, la SAE SAS enviará por el Correo Electrónico, los resultados definitivos del informe de verificación de los Requisitos Habilitantes, junto a un

informe donde responda a las observaciones y subsanaciones realizadas, el cual no podrá ser objetado por ningún Manifestante. Dicha publicación será pública y enviada a todos los Manifestantes.

5.9.7 Modificación, adición y retiro de las Manifestaciones de Interés

Los Manifestantes que decidan entregar su Manifestación de Interés antes de la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés, podrán adicionarlas o modificarlas, siempre y cuando la comunicación de modificación o retiro sea recibida por la SAE SAS antes de la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés. Dicha comunicación deberá enviarse por escrito al Correo Electrónico.

Así mismo, los Manifestantes podrán retirar su Manifestación de Interés hasta antes de la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés mediante comunicación por escrito enviada al Correo Electrónico. El retiro de una Manifestación de Interés en forma posterior a la Fecha de Cierre de la Presentación de las Manifestaciones de Interés la convierte en una Manifestación de Interés No hábil.

En caso de una adición o modificación, ésta debe realizarse en PDF al Correo Electrónico denominados de igual forma y con la misma leyenda que la presentación de la Manifestación de Interés, con la adición de "Modificación a la Manifestación de Interés Original". Los archivos que contengan las Manifestaciones de Interés y sus adiciones deberán ser enviados según lo señalado en la Sección 5.9.2 del presente Cuaderno de Venta antes de la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés.

5.10 Manifestaciones de Interés No Hábiles

Serán Manifestaciones de Interés No Hábiles, aquellas que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

(a) Hayan sido presentadas con sujeción a alguna condición.

(b) No aporten los documentos necesarios para la Precalificación y en general no cumplan con cualquiera de los Requisitos Habilitantes establecidos en la Precalificación. Dentro de esta causal se encuentra el Estudio de Seguridad Final con resultado negativo, el cual hace parte de la Capacidad Jurídica.

(c) Presenten información inexacta, no veraz, o imposible de confirmar por parte del Consultor de Transparencia y la SAE SAS.

(d) Sean retiradas después de la Fecha Máxima de la Presentación de las Manifestaciones de Interés.

(e) No sean subsanadas por el Manifestantes a satisfacción de la SAE SAS dentro del plazo establecido en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

(f) Cuando una misma Persona, ya sea de manera individual o como Integrante de una Estructura Plural, presente más de una Manifestación de Interés en esta Precalificación.

(g) Cuando presenten más de una Manifestación de Interés en esta Precalificación a través de una o más sociedades controladas o de sus matrices, directa o indirectamente, o a través de personas con las cuales tengan una relación hasta el segundo grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad.

(h) Cuando un Fondo de Capital Privado o Patrimonio Autónomo participa en más de una Manifestación de Interés en esta Precalificación.

(i) Cuando no se de cumplimiento a los plazos, términos y condiciones de fondo y forma de presentación, y entrega de documentos, en las fechas señaladas en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

Las Manifestaciones de Interés No Hábiles serán catalogadas de tal forma en el informe del Comité Evaluador y no serán tenidas en cuenta por la SAE SAS para la conformación de la Lista de Precalificados.

5.11 Lista de Precalificados

Una vez la SAE SAS tenga la evaluación definitiva de las Manifestaciones de Interés, publicará la Lista de Precalificados, que se entiende comunicada por medio electrónico a los interesados.

La SAE SAS publicará la Lista de Precalificados mediante el Correo Electrónico en la fecha prevista en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

SAE SAS podrá abrir un nuevo proceso de Precalificación, a su discreción, si la Lista de Precalificados está compuesta por uno (1) o ningún Manifestante.

5.12 Modificación a la conformación de las Estructuras Plurales

A partir de la conformación de la Lista de Precalificados y hasta la Fecha Máxima de Solicitud de Creación de Estructuras Plurales entre Precalificados, las Estructuras Plurales podrán modificarse en cualquier momento, sujeto a las siguientes reglas:

1. Se podrán crear nuevas Estructuras Plurales entre Precalificados. Así mismo, un Integrante de una Estructura Plural Precalificada podrá ser parte o integrarse a otro Precalificado. De manera similar, un Manifestante Individual, después de conformar la Lista de Precalificados, podrá constituirse en una Estructura Plural para la presentación de la Oferta.

2. En todo caso, la creación de Estructuras Plurales entre Precalificados estará sujeto a la aprobación de la SAE SAS y ésta podrá negarla si como consecuencia del cambio, la Estructura Plural ya no cumple substancialmente con los requisitos señalados en el presente Capítulo, o si en la opinión de la SAE SAS, como consecuencia del cambio, la competencia se redujese sustancialmente.

3. No se podrán agregar a las Estructuras Plurales nuevos Integrantes que no hayan sido previamente Precalificados y no figuren en la Lista de Precalificados publicada por la SAE SAS.

En la Fecha de Respuestas a la Solicitud de Creación de Estructuras Plurales, la SAE SAS indicará si aprueba o no la creación de la respectiva Estructura Plural entre Precalificados. La SAE SAS solo podrá negar dicha solicitud si considera que la Estructura Plural ya no cumple sustancialmente con los requisitos del presente Capítulo.

CAPÍTULO VI
SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA - CONDICIONES PARA PRESENTAR OFERTA

Una vez se publique la Lista de Precalificados, cada uno de los Precalificados tendrá el derecho de participar en la Subasta Pública Electrónica del Proceso de Venta Masiva, para lo cual deberá cumplir con todos los requisitos señalados en el presente capítulo.

La participación de los Precalificados en la Subasta Pública Electrónica se regirá por lo señalado en el Decreto 2136 de 2015 y demás normas que lo complementen, adicionen o modifiquen.

La fecha y hora oficial para efectos de la Fase de Subasta Pública Electrónica se establecerá con base en la hora fijada por la Plataforma y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán a todo el proceso señalado en el presente Capítulo

6.1 Costos de la participación para presentar la Oferta

Cada Oferente sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de la Oferta. La SAE SAS no será responsable en ningún momento de dichos costos, cualquiera que sea el resultado de la Subasta Pública Electrónica y del Proceso de Venta Masiva.

Cada Oferente asumirá los impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier otra naturaleza directa o indirecta que conlleve la preparación y presentación de la Oferta.

6.2 Responsabilidad e integridad de los Oferentes

Los Oferentes tendrán la responsabilidad de obtener toda la información que requieran para realizar por cuenta propia, bajo su riesgo y de manera completa todos los análisis, estudios, ponderaciones, valoraciones, evaluaciones y estimaciones requeridas para presentar la Oferta.

En caso de conocerse casos de corrupción, se debe reportar este hecho a la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República y la Fiscalía General de la Nación.

6.3 Correspondencia

Toda correspondencia que se dirija a la SAE SAS con motivo de la Oferta deberá ser enviada en formato PDF al Correo Electrónico.

La fecha y hora oficial se establecerá con base en la hora fijada por la Plataforma y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán a todo el proceso señalado en el presente Capítulo.

6.4 Quienes pueden presentar Oferta

Podrán presentar Oferta todos los Precalificados.

6.5 Precio Base Mínimo de Venta

La Ley de Presupuesto de 2021 le permite a la SAE SAS durante la vigencia de 2021 determinar el Precio Base Mínimo de Venta a partir de variables como el costo de oportunidad fijado por la conveniencia de la venta inmediata en relación con los tiempos de comercialización individual de los bienes, así como los costos y gastos que implica la administración de estos, sin atender lo dispuesto a las limitaciones de valor comercial señaladas en el Código de Extinción de Dominio.

El Precio Base Mínimo de Venta se mantendrá oculto durante las diferentes Fases del Proceso de Venta Masiva, por lo cual solo se dará a conocer a los Participantes las variables utilizadas para la estructuración de este, de conformidad con la Metodología de Administración aprobada por la Junta Directiva de la SAE SAS, en virtud de las disposiciones establecidas en el Decreto 2136 de 2015.

El Precio Base Mínimo de Venta fue establecido con base en una metodología de administración que resultó de aplicar el avalúo comercial vigente de los Inmuebles y las siguientes variables:

(i) Los ingresos que recibió la SAE SAS por la administración de los Inmuebles.

(ii) Los gastos y obligaciones asociados al mantenimiento, custodia y los Inmuebles, incluidos sus impuestos y seguros.

(iii) El tiempo y los costos requeridos para la enajenación de los Inmuebles.

(iv) El estado y costos del saneamiento de los Inmuebles.

(v) Tasa de descuento.

6.6 Documentos de la Oferta

Los documentos que debe presentar el Oferente como prerrequisito para actuar en la Subasta Pública Electrónica son los siguientes:

1. Carta de presentación de la Oferta-**Anexo No. 8**.
2. Acuerdo de Permanencia y Solidaridad-**Anexo No. 9**.
3. Garantía de Seriedad de la Oferta.

En la Fecha Máxima de Presentación de los Documentos de la Oferta, los Precalificados deberán presentar debidamente suscritos los Documentos de Presentación de la Oferta como requisito previo para acceder a participar en la Subasta Pública Electrónica. Aquellos Precalificados que no presenten estos documentos en la Fecha Máxima de Presentación de los Documentos de la Oferta o los presenten incompletos o con desviaciones a las proformas contenidas en este Cuaderno de Venta, perderán el derecho a participar en la Subasta Pública Electrónica.

Para todo lo relacionado con los documentos que deben presentarse con la Oferta debe cumplirse con lo señalado en el presente Cuaderno de Venta en la Sección 5.9.1.1. numerales 1 y 2, y 5.9.3.

Toda la información y documentos exigidos y presentados con la Oferta deben estar en idioma castellano.

En caso de que alguno de los Precalificados deba subsanar la Garantía de Seriedad de la Oferta presentada, la SAE SAS le comunicará y le otorgará un término de subsanación hasta la Fecha Máxima de Subsanación de la Garantía de Seriedad de la Oferta.

En la Fecha de Publicación de la Lista de los Precalificados que pueden Participar en la Subasta Pública Electrónica, se publicará una lista de los Precalificados que podrán participar en la Subasta Pública Electrónica, por haber presentado los Documentos de la Oferta según lo señalado en el presente Cuaderno de Venta.

La Oferta tendrá el carácter de vinculante e irrevocable por cuanto una vez presentados los Documentos de la Oferta, el Oferente no podrá desistir de la misma. Su vigencia será de tres (3) meses contados a partir de la Fecha de la Subasta Pública Electrónica.

6.6.1 Carta de Presentación de la Oferta

La Carta de Presentación de la Oferta-**Anexo No. 8** debe estar suscrita por: (i) el Oferente si es persona natural o (ii) el representante legal si es persona jurídica o (iii) la persona natural si hubiere, el representante común y cada uno de los representantes legales de las personas jurídicas si el Oferente es una Estructura Plural**.**

6.6.2 Acuerdo de Permanencia y Solidaridad

Los Oferentes individuales sin domicilio ni sucursal en Colombia y los Integrantes de la Estructura Plural sin domicilio ni sucursal en Colombia que en caso de resultar Adjudicatarios no vayan a pagar el cien por ciento (100 %) del Valor de la Transacción en contado mediante fondos inmediatamente disponibles en la Fecha de Suscripción del CGA, deberán suscribir el Acuerdo de Permanencia y Solidaridad que se consagra en el **Anexo No. 9** y presentarlo con la Oferta.

El Oferente, y cada Integrante de la Estructura Plural en caso de que aplique, responderá solidariamente por todas y cada una de las obligaciones derivadas de la Oferta y el CGA, incluyendo, pero sin limitarse al pago del Valor de la Transacción del CGA.

6.6.3 Garantía de Seriedad de la Oferta

Como uno de los requisitos para la presentación de la Oferta y con el fin de garantizar los términos de la Oferta y que la misma sea considerada, cada Oferente deberá incluir con su Oferta una Garantía de Seriedad, correspondiente a la suma de Ciento Trece Mil Seiscientos Dieciséis Millones Novecientos Treinta y Ocho Mil Quinientos Doce Pesos Moneda Corriente (COP $ 113,616,938,512), el referido monto se encuentra en el rango y cumple lo descrito en el Decreto 1068 de 2015, el cual compiló al Decreto 2136 de 2015.

La Garantía de Seriedad de la Oferta puede ser presentada bajo cualquiera de las siguientes formas: (i) consignación en recursos líquidos a favor de la SAE SAS de acuerdo a las instrucciones de giro que se comuniquen para tal fin mediante el Correo Electrónico; (ii) contrato de seguro contenido en una póliza, (iii) patrimonio autónomo, (iv) garantía bancaria a primer requerimiento o (v) carta de crédito stand by.

En los casos de las garantías señaladas en los numerales (ii), (iii), (iv) se deberá cumplir con los requisitos establecidos en las subsecciones 2, 3 y 4 de la Sección 3 del Decreto 1082 de 2015 (Artículo 2.2.1.2.3.1.1. del Decreto 1082 de 2015 al Artículo 2.2.1.2.3.4.1. del Decreto 1082 de 2015) según el tipo de garantía. La carta de crédito stand by deberá cumplir con lo señalado en la Sección 6.6.3.1. del presente Cuaderno de Venta. Cuando la Oferta sea presentada por una Estructura Plural, la garantía debe ser otorgada por cada uno de sus Integrantes.

En caso de que la Garantía de Seriedad de la Oferta sea un contrato de seguro contenido en una póliza, ésta deberá contener una certificación expedida por el asegurador en la que declare las condiciones de la colocación de la garantía.

La Garantía de Seriedad de la Oferta deberá cumplir con las siguientes características:

i. Deberá ser otorgada a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- NIT 900.265.408-3.

ii. Deberá establecer el objeto del presente Proceso de Venta Masiva.

iii. El tomador será el Oferente. Si el Oferente es una Estructura Plural, se deberá tomar por cada uno de los Integrantes según su porcentaje de participación en la Estructura Plural.

iv. Deberá ser otorgada por una entidad de servicios financieros que cuente con la respectiva autorización para la expedición de este tipo de garantías. Para el caso de entidades constituidas en Colombia, deben encontrarse debidamente autorizadas y vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En el caso de tratarse de entidades de servicios financieros internacionales, deben estar autorizadas y vigiladas por la autoridad competente de su país de origen.

El valor asegurado corresponderá a la suma de Ciento Trece Mil Seiscientos Dieciséis Millones Novecientos Treinta y Ocho Mil Quinientos Doce Pesos Moneda Corriente (COP $ 113,616,938,512) (Artículo 2.5.5.3.1.7. del Decreto 2136 de 2015).

v. La Garantía de Seriedad de la Oferta permanecerá vigente desde la presentación de la Oferta y hasta la fecha en que se suscriba efectivamente el CGA. Para esto, se deberá expresar en la Garantía de Seriedad de la Oferta lo siguiente: "*Esta garantía estará vigente a partir de la presentación de la Oferta por parte del contratista de la garantía a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y hasta que se suscriba el Contrato Global de Activos entre el contratista de la garantía y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.*

vi. La Garantía de Seriedad de la Oferta deberá ser exigible en el territorio colombiano.

El plazo de la Garantía de Seriedad de la Oferta deberá ser prorrogado cuando la SAE SAS resuelva ampliar los plazos previstos para la presentación de las Ofertas y la suscripción del CGA y/o cuando sea necesario para que permanezca vigente hasta la fecha de inicio de ejecución del CGA o cuando dichos plazos fueren suspendidos mediante documento expedido por parte de la SAE SAS.

De acuerdo con lo previsto por la Ley Aplicable, la Garantía de Seriedad de la Oferta amparará los perjuicios derivados del incumplimiento de la Oferta en caso de que el Oferente resulte Adjudicatario del presente Proceso de Venta Masiva. Para efectos de este numeral, se entiende que existe incumplimiento del Adjudicatario en los siguientes eventos:

i. La no suscripción del CGA en la Fecha de Suscripción del CGA.

ii. La no ampliación de la vigencia de la Garantía de Seriedad de la Oferta cuando se prorrogue la Fecha de Suscripción del CGA señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

iii. El retiro de la Oferta después de la Fecha Máxima de Presentación de las Ofertas.

iv. La no constitución de la Entidad Vehículo conforme a los lineamientos consagrados en este Cuaderno de Venta, según lo señalado en la Sección 7.1. del presente Cuaderno de Venta.

v. La no consignación de los recursos liquidos correspondientes al 17% del Valor de la Transacción, dentro de los cinco (5) días calendarios previos a la suscripción del CGA.

vi. La no consignación del 3 % del Valor de la Transacción correspondiente a la comisión a favor de DebtX.

vii. Cualquier otra causal señalada en la Ley Aplicable.

Cuando exista incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente enunciadas, se hará inmediatamente exigible el valor total de la Garantía de Seriedad de la Oferta a favor de la SAE SAS.

El pago de la Garantía de Seriedad de la Oferta, cuando esta se haga exigible, tiene carácter sancionatorio, sin perjuicio del derecho que le asiste a la SAE SAS de exigir la indemnización de los perjuicios adicionales que con dicho incumplimiento se le hayan causado o se le llegaren a causar.

La no presentación de la Garantía de Seriedad de la Oferta es causal de pérdida del derecho de presentar Oferta en la Subasta Pública Electrónica. Si la Garantía de Seriedad de la Oferta se presenta, pero adolece de errores en su constitución de acuerdo con los requisitos contenidos en el presente numeral, la SAE SAS podrá solicitar su corrección. Si dicha corrección no se entrega por el Precalificado a satisfacción de la SAE SAS en el plazo señalado en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva, el Precalificado perderá el derecho de presentar Oferta en la Subasta Pública Electrónica.

Al Oferente cuya Oferta no fuere seleccionada se le devolverá el original de la Garantía de Seriedad de la Oferta dentro de los quince (15) Días Calendario siguientes a la aprobación definitiva de la Oferta, conforme lo establece el artículo 2.5.5.3.1.7 del decreto 2136 de 2015.

6.6.3.1. Carta de crédito stand by

Además de los requisitos señalados en el numeral anterior, la carta de crédito stand by deberá ser irrevocable, incondicional y a primera demanda y deberá ser emitida por un Banco Aceptable.

Las condiciones de la carta de crédito stand by serán las siguientes:

i. Ordenante: el Oferente (si es Oferente que no sea Estructura Plural) o cada Integrante de la Estructura Plural (si es Proponente Estructura Plural) según su porcentaje de participación en la Estructura Plural, según corresponda.

ii. Emisor: Banco Aceptable.

iii. Beneficiario: SAE SAS, quien podrá ejecutar la correspondiente carta de crédito stand by.

iv. Deberá señalar expresamente que, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en el Código de Comercio, se emite en cumplimiento con las normas relativas al crédito documentario UCP 600 o la versión más reciente que haya sido aprobada por la Comisión Bancaria de la Cámara de Comercio Internacional que esté vigente al momento de la emisión de la correspondiente carta de crédito stand by. La Carta de crédito stand by deberá indicar la norma UCP bajo la cual se rige.

v. Deberá determinar expresamente que su pago se efectuará contra entrega de la carta de crédito stand by, acompañada por la manifestación de la SAE SAS en la que informe el incumplimiento del Oferente.

vi. Banco notificador: si se presenta una carta de crédito stand by emitida por un Banco Aceptable no domiciliado en Colombia, un Banco Aceptable domiciliado en Colombia deberá actuar como banco notificador. Cuando la SAE SAS requiera el cobro de la carta de crédito stand by, el banco notificador deberá notificar y remitir al banco emisor la documentación presentada por la SAE SAS (de acuerdo con lo previsto en la carta de crédito stand by) para que el banco emisor proceda a pagar a la SAE SAS el valor de la carta de crédito stand by.

En caso de presentar una Carta de Crédito Stand by en moneda extranjera, la SAE SAS verificará el cumplimiento del monto establecido en este documento utilizando como referencia para la conversión en Pesos, el proceso de conversión de monedas señalado en la Sección 5.9.1.1. numeral 3 del presente Cuaderno de Venta.

Junto a la carta de crédito stand by, el Oferente deberá acreditar la capacidad jurídica de quien la suscriba. Para ello aportará el certificado de existencia y representación legal emitido por la Superintendencia Financiera si el Banco es colombiano o el documento equivalente en la jurisdicción de su incorporación si el Banco no es colombiano. También deberá acreditarse la capacidad jurídica del banco notificador de la carta de crédito stand by si la misma es emitida por un Banco extranjero.

6.6.3.2. Garantía para suscripción del CGA

La Garantía de Seriedad de la Oferta estará vigente hasta la fecha de suscripción efectiva del CGA, momento para el cual el Adjudicatario debe haber consignado a favor de la SAE SAS a través del medio que previamente informe para tal fin , el valor correspondiente al diecisiete por ciento (17%) del Valor de la Transacción en recursos líquidos, suma que servirá como garantía de ejecución, por lo cual dentro de los cinco (5) días calendario previos a la Fecha de Suscripcion del CGA el Adjudicatario deberá realizar la transferencia de los recursos a favor de la SAE SAS y aportar el soporte de la transacción para su respectiva verificación por parte de esta.

Así mismo deberá haber consignado a favor del Promotor el valor correspondiente al tres por ciento (3%) del Valor de la Transacción en recursos líquidos, suma que deberá haber transferido dentro de los cinco (5) días calendario previos a la Fecha de Suscripcion del CGA. El Adjudicatario deberá aportar el soporte de esta transacción para la respectiva verificación de la SAE SAS.

Ambas consignaciones se constituyen en un requisito previo para suscribir el CGA y estos valores serán imputables al Valor de la Transacción de conformidad con lo desarrollado en el CGA.

6.6.3.2.1 Datos Bancarios para Giro de los Recursos

Consignación a favor del Promotor:

The Debt Exchange, Inc.
100 Summer Street, Suite 1900,
Boston, MA 02110.
Instrucciones de Giro:
Citibank, NA
750 Washington Blvd, 7th Floor
Stamford, CT 06901
ABA# 221 172 610
Para acreditar a: The Debt Exchange, Inc.
Account# 1050 46 4449

6.6.4 Procedimiento de la Subasta Pública Electrónica

La Subasta Pública Electrónica se llevará a cabo en la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva. Si por causas imputables al Oferente o a su proveedor de servicio de internet, aquel pierde conexión con la Plataforma durante la Subasta Pública Electrónica, ésta continuará y no se declarará desierta. En este caso, se entenderá que el Oferente desconectado ha desistido de participar en la misma.

En la Subasta Pública Electrónica el Promotor debe asegurar que el registro de los lances válidos de precios se produzca automáticamente, sin que haya lugar a una intervención de su parte.

Durante la Subasta Pública Electrónica se utilizarán los mecanismos de seguridad adoptados por el Promotor en su Plataforma para el intercambio de mensajes de datos.

Durante la Subasta Pública Electrónica, los Oferentes podrán comunicarse a las siguientes direcciones electrónicas y teléfonos para que presenten peticiones o reclamos: (i) aescobar@debtx.com y mroth@debtx.com; (ii) en los siguientes teléfonos +1 617 531 3458 y +1 617 531 3424.

6.6.4.1. Participantes de la Subasta Pública Electrónica

En la Subasta Pública Electrónica participarán:

1. Los Oferentes que hayan presentado los Documentos de Presentación de la Oferta y que aparezcan en la lista de Precalificados, publicada en la fecha señalada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva.

2. La SAE SAS.

3. El Promotor.

6.6.4.2. Configuración de las Ofertas

La Oferta deberá estar expresada en Pesos y deberá discriminar el valor global del portafolio, el cual será único y comprenderá la totalidad de los Inmuebles. La Oferta no podrá ser inferior al Precio Base Mínimo de Venta, que será revelado al finalizar la Subasta Pública Electrónica.

Para efectos de configurar su Oferta, los Oferentes deberán tener en cuenta que el valor de su Oferta debe cubrir: (i) la Garantía de Seriedad de la Oferta, (ii) el giro de lo recursos líquidos a favor de la SAE SAS indicado en la Sección 6.6.3.2. de este Cuaderno de Venta en el cual se imputará al Valor de la Transacción según lo indicado en la Sección 6.6.3. de este Cuaderno de Venta; y (iii) el valor de la Comisión del Promotor, la cual deberá ser pagada directamente al Promotor cinco (5) días antes a la Fecha de Suscripción del CGA y que se imputará al Valor de la Transaccion según lo indicado en la Sección 6.6.3. de este Cuaderno de Venta.

En relación con los gastos de registro por la transferencia de los Inmuebles, éstos deberán ser asumidos directa y exclusivamente por el Adjudicatario, según lo establecido en la Cláusula 4.2. del CGA. Por lo tanto, el valor de la Oferta no debe incluir los gastos de registro por la transferencia de los Inmuebles

6.6.4.3. Presentación lances de los Oferentes

Una vez se dé inicio a la Subasta Pública Electrónica, la Plataforma recibirá las Ofertas de todos los Oferentes y les presentará el precio de arranque, que corresponderá a la Oferta de mayor precio propuesta inicialmente. Solo serán válidas las Ofertas que superen el Precio Base Mínimo de Venta.

Se entenderá como mejoramiento de la Oferta inicial, la presentación del segundo lance cumpliendo los requisitos señalados en la presente Sección y que supere el Margen Mínimo de la Subasta.

Los Oferentes tendrán un tiempo de diez (10) minutos, con el fin de que realicen un segundo y único lance adicional que mejore el mayor precio ofrecido inicialmente. Para la presentación del segundo lance, cada Oferente deberá tener en cuenta el Margen Mínimo de la Subasta, por debajo del cual el lance no será aceptable. Por lo tanto, solo será válido el lance que supere ese margen. El Margen Mínimo de la Subasta corresponde a la suma de Un Millón de Pesos Moneda Corriente (COP$1'000.000). En caso de que el segundo lance no cumpla con el Margen Mínimo de la Subasta, se tendrá como no válido y con respecto a dicho Oferente se tendrá en cuenta la Oferta inicial.

Conforme avanza la Subasta Pública Electrónica, cada uno de los Oferentes serán informados mediante la Plataforma de: (i) la recepción de su lance; (ii) la confirmación del valor de su lance; (iii) el puesto en que se encuentra su lance. En todo caso, se mantendrá la confidencialidad sobre la identidad de cada uno de los Oferentes y el puesto en que se encuentra cada Oferente será comunicado en forma exclusiva a cada uno mediante la Plataforma.

6.6.4.4. Presentación del Mayor Lance y selección del Adjudicatario

Tan pronto todos los Oferentes hayan presentado el segundo lance, la Plataforma revelará cuál es el Mayor Lance.

Si en el curso de la presentación de los lances de los Oferentes se presentan Ofertas por el mismo valor, se seguirán la siguiente regla:

i) Si llegaron en orden cronológico distinto, se tendrá como ganador únicamente la que haya sido recibida cronológicamente en primer lugar según la hora de la Plataforma.

El Oferente que haya presentado el Mayor Lance será el Adjudicatario del Proceso de Venta Masiva, lo cual se dejará constancia mediante Acta de Adjudicación Condicionada. Una vez se seleccione al Adjudicatario, la SAE SAS revelará el valor del Precio Base Mínimo de Venta.

De todo lo acaecido en la Subasta Pública Electrónica se dejará constancia en un acta que será publicada en la Plataforma.

Si en el curso de la Subasta Pública Electrónica se presentaren fallas técnicas imputables al Promotor y las mismas impiden que los Oferentes preseen los Lances en la Subasta Pública Electrónica, esta se cancelará y se fijará una nueva fecha para llevar a cabo el proceso, lo cual será debidamente comunicado e informado mediante la página web del Promotor, la SAE SAS y la Plataforma.

6.7 Declaratoria de desierta de la Subasta Pública Electrónica

La Subasta Pública Electrónica se declarará desierta si se producen cualquiera de las siguientes situaciones: (i) no se reciban Manifestaciones de Interés; (ii) ninguno de los Manifestantes resulte Precalificado por no cumplir con los Requisitos Habilitantes; (iii) ninguno de los Precalificados presenta los Documentos de la Oferta, (iv) si en el curso de la Subasta Pública Electrónica se presentan Ofertas por debajo del Precio Base Mínimo de Venta; (v) exista indicio acerca de la configuración de colusión entre los Oferentes, o cuando exista fundamento cierto para concluir la configuración de irregularidades derivadas de acuerdos indebidos o complicidad entre uno o varios de los Oferentes, y/o entre estos y el o los responsables de la estructuración.

En caso de que la Subasta Pública Electrónica se declare desierta, la SAE SAS a su entera discreción decidirá si lleva a cabo o no un nuevo Proceso de Venta Masiva.

6.8 Periodo de vigencia de las Ofertas y devolución de la Garantía de Seriedad de la Oferta

La vigencia de las Ofertas será de tres (3) meses contados a partir de la Fecha de la Subasta Pública Electrónica. En casos excepcionales, antes del vencimiento del periodo de validez de la Oferta, la SAE SAS podrá solicitar a los Oferentes que prorroguen la vigencia de las Ofertas, so pena de entenderse que quien no lo haga desiste de participar en el Proceso de Venta Masiva.

Al Oferente cuya oferta no fuere seleccionada se le devolverá la Garantía de Seriedad de la oferta dentro de los quince (15) Días Calendario siguientes a la Subasta Pública Electrónica, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.

CAPÍTULO VII
SUSCRIPCIÓN DEL CGA

7.1 Entidad Vehículo

En caso de que el Adjudicatario sea una persona o entidad extranjera sin domicilio ni sucursal en Colombia y que no vaya a pagar el cien por ciento (100 %) del Valor de Transacción en contado mediante fondos inmediatamente disponibles en la Fecha de Suscripción del CGA, deberá constituir una Entidad Vehículo como requisito para la suscripción del CGA.

La Entidad Vehículo deberá consistir en una sucursal de sociedad extranjera o en una sociedad creada en Colombia bajo cualquiera de los tipos societarios contemplados en la Ley Aplicable.

Para ello, una vez el Adjudicatario sea seleccionado en la Subasta Pública Electrónica como adjudicatario tendrá un término de 60 días calendario para la constitución de una Entidad Vehículo, con el objetivo de que ésta se encuentre debidamente constituida y registrada y pueda suscribir el CGA. El Adjudicatario suscribirá el CGA en calidad de deudor solidario.

El Adjudicatario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al término establecido para la constitución de la Entidad Vehículo, deberá enviar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio de la Entidad Vehículo, así como la identidad de sus socios, accionistas, casa matriz, capital social o fondos con los que fue constituido la Entidad Vehículo y el porcentaje de participación de los socios o accionistas, con el fin de que la SAE SAS pueda revisarlo previo a la firma del CGA y/o del otrosí que permita incluir a la Entidad Vehículo y al Adjudicatario como deudores solidarios de la totalidad de obligaciones de la operación.

En dicho certificado, deberá constar que el objeto social de la Entidad Vehículo permite la adquisición y administración de bienes inmuebles.

La fecha y hora oficial se establecerá con base en la hora fijada por el Instituto Nacional de Metrología en el link http://horalegal.inm.gov.co y se entenderá que el plazo límite ha vencido cuando el reloj marque la hora señalada. Esta fecha y hora aplicarán única y exclusivamente a todo el proceso relacionado con la suscripción del CGA.

7.2 Suscripción del CGA

El CGA se suscribirá por el representante legal de la Entidad Vehículo en calidad de Comprador y el Adjudicatario en calidad de deudor solidario a más tardar en la Fecha de Suscripción del CGA, contemplada en el Cronograma del Proceso de Venta Masiva según este término se define en el **Anexo No. 1** - Glosario. Si el Adjudicatario y la Entidad Vehículo no firman el CGA en la Fecha de Suscripción del CGA y/o no ha constituido la Entidad Vehículo (en caso de aplicar):

1. La SAE SAS se comunicará con el Oferente que haya presentado el segundo Mayor Lance en la Subasta Pública Electrónica y le consultará si desea igualar o no el Mayor Lance. En caso de que decida igualar el Mayor Lance, entonces será designado como Nuevo Adjudicatario. Si por el contrario, no decide igualar el Mayor Lance, la SAE SAS decidirá a su entera discreción si lo selecciona como el Nuevo Adjudicatario.

2. La SAE SAS manifestará en documento escrito: (i) que el Adjudicatario incumplió con su Oferta y por tanto la SAE SAS hará de inmediato efectiva la Garantía de Seriedad de la Oferta y solicitará la indemnización de perjuicios al Adjudicatario; (ii) si la SAE SAS así lo decide, según el numeral anterior, seleccionará al Nuevo Adjudicatario.

En caso de que la SAE SAS seleccione a un Nuevo Adjudicatario, procederá a firmar el CGA conforme a lo dispuesto en la Sección 7.1.

El Nuevo Adjudicatario deberá aportar cinco (5) días antes a la Fecha de Suscripción del CGA (i) el soporte de pago de los recursos líquidos consignados de conformidad con las instrucciones de la SAE SAS, correspondiente al veinte por ciento (20%) del Valor de la Transacción, suma que servirá como garantía de cumplimiento del CGA, lo anterior para verificación por parte de la SAE SAS. Esta suma será imputada al Valor de la Transacción y deberá encontrarse recibida a entera satisfacción para la Fecha de Suscripción del CGA. Salvo Fuerza Mayor o Caso Fortuito, debidamente comprobados (a juicio exclusivo de la SAE SAS), si el Nuevo Adjudicatario se negare a cumplir con las obligaciones establecidas en el Cuaderno de Venta y en el CGA y específicamente las de suscribir y perfeccionar el CGA en la Fecha de Suscripción del CGA, la SAE SAS hará efectiva la Garantía de Seriedad de la Oferta, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la citada garantía.

7.3 Fecha de Suscripción del CGA

En la Fecha de Suscripción del CGA, se deberán reunir la SAE SAS y el Oferente a las 1400 horas (2:00 PM), en las instalaciones de la SAE SAS, esto es en la Calle 93B No 13-47 en la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, o por el medio que estas acuerden para tal fin.

El CGA deberá ser suscrito por:

i. La SAE SAS, a través de su representante legal.

ii. El Adjudicatario, esto es: (a) la persona natural si el Adjudicatario es persona natural o (b) el representante legal si es persona jurídica con domicilio o sucursal en Colombia (c) el representante legal o su apoderado si es persona o entidad extranjera sin domicilio ni sucursal en Colombia o (d), el representante común y cada uno de los representantes legales de las personas jurídicas si el Adjudicatario es una Estructura Plural.

7.4 Contenido del CGA

El Adjudicatario reconoce y acepta que el CGA-**Anexo No. 10**, en cuanto a su aplicación e interpretación, se regirá por las normas relativas a la compraventa de inmuebles establecidas en la Ley Aplicable, en especial lo contemplado en el Código de Comercio y el Código Civil.

Con la sola presentación de la Oferta se entenderá que el Oferente futuro Adjudicatario acepta todas y cada una de las cláusulas incluidas en la minuta del CGA y sus respectivos apéndices técnicos y anexos.

El CGA contiene las reglas generales para: (i) la transferencia de dominio de los Inmuebles, (ii) el valor y forma de pago del Valor de la Transación, (iii) la formalización de la transferencia de los Inmuebles, (iv) las obligaciones del Adjudicatario y de la SAE SAS, dentro de las cuales se encuentra la obligación del Adjudicatario de transferir los recursos liquidos equivalentes al 20% del Valor de la Transaccion a la SAE SAS y al Promotor de conformidad con la Sección 6.6.3.2 de este Cuaderno de Venta; (v) todas las demás condiciones y términos de la Venta Masiva; y (vi) todos los lineamientos consignados en el presente Cuaderno de Venta.

En relación con la transferencia de dominio de los Inmuebles, en el CGA se regula entre otros todo lo relacionado con los Actos Administrativos, que son los títulos traslaticios de dominio de los Inmuebles, esto es: (i) la fecha de expedición de los Actos Administrativos; (ii) los efectos de los Actos Administrativos; (iii) la información que contienen los Actos Administrativos; (iv) el procedimiento de registro de los Actos Administrativos; y (v) la entrega material de los Inmuebles.