



REGLAMENTO VENTA DIRECTA EN SOBRE CERRADO

El Presente reglamento contiene algunos lineamientos bajo los cuales se llevará a cabo el Proceso de Venta en sobre cerrado, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones contenidas en las Normas vigentes para este procedimiento así:

I. ASPECTOS RELEVANTES PARA LA PRESENTACION DE OFERTAS

- 1. Información de los Inmuebles:** Los interesados en Presentar sus ofertas, podrán acceder a la información principal de los inmuebles ingresando a la página web www.saesas.com.co o a la del inmobiliario a quien la Sociedad de Activos Especiales S.A.S haya designado su administración, sin embargo será deber del oferente verificar el estado físico, administrativo, jurídico y técnico del bien para lo cual podrá efectuar la consulta que considere pertinente ante la Sociedad de Activos Especiales S.A.S o el inmobiliario designado por esta última. El hecho de no haber verificado dicha información no podrá ser alegado por el oferente como causa para la presentación de reclamaciones o cualquier tipo de acción judicial, administrativa o patrimonial en contra de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S así como para el incumplimiento o negativa en la suscripción de la promesa de compraventa.
- 2. Inmuebles Arrendados:** Los compradores se someterán a los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento que recaigan, sobre los inmuebles que se someten al presente reglamento situación que aceptan y consienten.

La entrega material de los inmuebles se entenderá surtida con la cesión del respectivo contrato de arrendamiento, la cual se incluirá en la escritura de compraventa siempre y cuando el comprador haya cancelado la totalidad del precio de venta del inmueble y se encuentre a paz y salvo por todo concepto. La Sociedad de Activos Especiales S.A.S no se compromete a que estos inmuebles se entreguen desocupados, por lo que el comprador está obligado a verificar el estado de ocupación del inmueble.

Los cánones de arrendamiento serán propiedad del Comprador a partir de la Cesión del contrato de arrendamiento, sin embargo la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, no garantiza que el estado de los cánones de arrendamiento del inmueble se encuentren a paz y salvo así como el pago del canon de arrendamiento posterior.

- 3. Condiciones inmuebles invadidos y/o proindiviso:** Para los inmuebles que ostenten la condición de invadidos y/o proindiviso, el oferente acepta que conoce dicha situación. Así mismo la entrega material de los inmuebles se entenderá surtida con la escrituración.



SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

II. PRESENTACION DE OFERTA

1. Las ofertas deberán presentarse en el formato establecido por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, el cual deberá diligenciarse en su totalidad y radicarse en sobre cerrado junto con la documentación exigida.

El Sobre donde se radique la oferta deberá estar debidamente rotulado y dirigirse así:
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S-SAE.

Cra 45 No.100-34 Piso 06

Bogotá D.C.

Oferta Inmueble No _____

Nombre del Proponente

Cedula o Nit

Al momento de la presentación de la oferta, deberá acreditarse por parte del Oferente la consignación previa del 20% del Precio Base, para lo cual tendrá que radicar copia del recibo de consignación cuyo modelo se encuentra publicado en nuestra página web www.saesas.com.co.

En caso de que la consignación previa sea realizada mediante transferencia electrónica deberá ser aportada copia del soporte de dicha operación.

En los eventos en que se efectúe pago mediante Cheque o transferencia electrónica, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S se reserva el derecho de confirmación de dicha operación, facultándose para retirar la oferta en la Audiencia Pública en caso que la entidad financiera respectiva no confirme la operación

2. Las ofertas serán radicadas en las urnas dispuestas para tal fin así:
 - Las ofertas serán radicadas en las instalaciones que la Sociedad de Activos Especiales indique en su página Web www.saesas.com.co directamente por el Oferente o a través de correo certificado, la hora y fecha de radicación corresponderá a la que indique el reloj de correspondencia de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
 - La Red de Inmobiliarios no está habilitada para la recepción de ofertas.
 - La Audiencia de Adjudicación Condicionada, será celebrada en el lugar indicado, tanto en el aviso de Publicación de Primera Oferta, como a través de nuestra Página Web.
 - El horario de Recepción de Ofertas establecido es: Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 6:00 p.m en Jornada continua.

3. Documentos

a) Persona Natural

- Formato de oferta.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía legible.
- Certificación bancaria de la cuenta en la cual se devolverá el dinero en caso en que no resulte adjudicado.



SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

- Si va a cancelar con crédito hipotecario, debe aportar la carta de aprobación. Esta debe contener la fecha de caducidad y condiciones de desembolso.

b) Persona Jurídica

- Formato de oferta.
- Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayo a treinta (30) días.
- Certificación bancaria de la cuenta en la cual se devolverá el dinero en caso en que no resulte adjudicado.
- Fotocopia del documento de identidad del representantes legal.
- Autorización del órgano social competente en caso de requerirse.

c) Consorcios y Uniones Temporales

- Formato de oferta.
- Documentos de constitución del Consorcio o Unión Temporal.
- Certificación bancaria de la cuenta en la cual se devolverá el dinero en caso en que no resulte adjudicado.
- Fotocopia del documento de identidad del apoderado.
- Poder y/o Autorización del Consorcio al apoderado para Presentar la Oferta.

d) Patrimonios Autónomos

- Formato de oferta.
- Documento de Constitución de la Fiducia Mercantil.
- Certificación bancaria de la cuenta en la cual se devolverá el dinero en caso en que no resulte adjudicado.
- Fotocopia del documento de identidad del apoderado o vocero del patrimonio autónomo.
- Poder y/o Autorización del Comité Fiduciario que autoriza la presentación de la oferta.

4. Subsanaciones

Podrán ser objeto de subsanación los siguientes documentos

- La cedula de ciudadanía del oferente o su representante legal o apoderado, la cual de no ser aportada junto con el formato de presentación de la oferta, podrá ser presentada dentro de los quince (15) minutos siguientes a la apertura de la oferta.
- La copia de la Certificación Bancaria de la Cuenta en la que se devolverá el dinero en caso que el bien no resulte adjudicado podrá ser presentada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la apertura de la oferta.

5. Rechazo de ofertas

Serán causales de rechazo de la oferta, las contenidas en el formato de presentación de oferta que se encuentra publicado en la página web de la entidad www.saesas.com.co.



**III. CELEBRACION DE AUDIENCIA PÚBLICA DE APERTURA DE SOBRES Y
ADJUDICACIÓN**

1. Fecha de la Audiencia:

La fecha de celebración de la Audiencia Pública, se fijará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término fijado para la presentación de ofertas, en el Aviso de apertura del proceso de venta.

2. Asistencia a la Audiencia:

Previa notificación a cada uno de los oferentes, estos podrán asistir a la Audiencia Pública directamente o a través de apoderado, para lo cual deberán presentar poder debidamente suscrito por el oferente, en el que se acrediten las facultades y cuantías en el caso de presentación de segunda oferta.

3. Desarrollo de la Audiencia:

La Audiencia Pública deberá celebrarse en la fecha, hora y lugar fijados, sin que haya lugar a aplazamientos o demoras en el inicio de la misma. Lo anterior, sin perjuicio que por hechos ajenos a la voluntad del inmobiliario o la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, fuere necesario la suspensión, evento en el cual se deberá proceder a notificar a cada uno de los oferentes, informando la nueva fecha de celebración.

Al inicio de la Audiencia Pública, se procederá con la apertura de la urna así como de las ofertas en ella contenidas con el fin de analizar y verificar que los documentos presentados correspondan a los requeridos en el Formato de Oferta. Una vez verificados los documentos y el formato de Oferta presentado se procederá a dar lectura a las Ofertas que cumplan con los requisitos exigidos.

En caso que alguna oferta no contemple los documentos que sean susceptibles de subsanación se otorgará al oferente un término máximo de 15 minutos con posterioridad a la verificación de los documentos, de no efectuarse la subsanación en los términos indicados la oferta será rechazada.

Mejor Precio de Oferta:

Para la determinación del mejor precio de oferta se tendrá en cuenta únicamente el mayor valor, sin distinción de la forma de pago.

Para efectos de la forma de pago esta no podrá exceder de 90 días con posterioridad a la fecha de aprobación de la oferta, por lo que las ofertas que exceden este límite no serán objeto de evaluación.

4. Segunda Mejor Oferta:

Si durante el desarrollo de la Audiencia Pública, se llegare a presentar segundas ofertas, estas deberán:



SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

- a) Presentarse en formato de oferta establecido para segunda postura el cual se encuentra publicado en la página web www.saesas.com.co.
- b) El valor deberá superar al mayor valor ofertado en el primer ofrecimiento.
- c) Presentarse en el tiempo establecido para la misma, el cual no podrá superar los 15 minutos a partir de la entrega del Formato.
- d) En el evento en que no se llegará a presentar una segunda oferta por parte de los oferentes, se adjudicará al mayor valor ofertado enunciado en la apertura de los sobres.

5. Filmación:

Las audiencias de adjudicación podrán ser objeto de Filmación o podrán ser utilizados otros medios de reproducción.

6. Empates:

Si como resultado de la presentación de ofertas resultare empate entre los participantes de la audiencia una vez agotada la segunda oferta, se procederá a la designación del oferente con base en el orden de presentación de ofertas.

IV. ADJUDICACIÓN CONDICIONADA

El interesado que haya ofertado el mejor precio en la audiencia que resulte seleccionado de acuerdo con lo descrito en el numeral séptimo será destinatario de una adjudicación condicionada de su oferta entendiéndose por esta el derecho que el oferente posee en que su oferta sea analizada por la Dirección Nacional de Estupefacientes quien posterior al análisis de la misma así como del oferente determinará la conveniencia de su aprobación, por lo tanto la adjudicación de la oferta por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S no representa derechos para la suscripción de la promesa de compraventa y formalización de la transferencia hasta tanto no sea formalmente aprobada por la Dirección Nacional de Estupefacientes, hecho que el oferente acepta con la sola presentación de la oferta.