TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA OFERTAR A TRAVÉS DE PÁGINA WEB DE ACTIVOS POR COLOMBIA PARA COMPRA INDIVIDUAL DE INMUEBLES ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S-SAE S.A.S., EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FRISCO (EN ADELANTE SAE) CONFORME A LO DISPUESTO POR LA LEY 1708 DE 2014, EL DECRETO 1068 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS QUE LO ADICIONEN, MODIFIQUEN O SUSTITUYAN.

I. OBJETO

Los presentes términos y condiciones regulan la participación de personas naturales o jurídicas (en adelante, el Postulante y/o Oferente) en el proceso de comercialización y venta de Inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE S.A.S., o por su mandatario, de conformidad con la Ley 1708 de 2014, Decreto 1068 de 2015, Decreto 2136 de 2015, y demás normas aplicables.

II. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES

Los presentes términos y condiciones regulan la participación de personas naturales o jurídicas (en adelante, Postulante y/o Oferente) en el proceso de comercialización y venta de Inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE S.A.S., o por o por su mandatario, de conformidad con la Ley 1708 de 2014, Decreto 1068 de 2015, el Decreto 2136 de 2015 y demás normas aplicables.

III. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

TÉRMINO	DEFINICIÓN
Adjudicación	Comunicación emitida por la SAE o su mandatario que contiene la aprobación formal de la Oferta realizada por el Inmueble.
Adjudicatario	Persona natural o jurídica cuya Oferta ha sido seleccionada como ganadora al finalizar el proceso de subasta, por haber presentado la propuesta económica más alta, que superó la evaluación de criterios de la Oferta (financiero, jurídico, debida diligencia) y cuenta con la aprobación de SAE o su mandatario.
Anexo de Postulación Conjunta	Documento a través del cual los Postulantes que presentan una Postulación Conjunta, registran su información.
Bienes Inmuebles No Sociales	Corresponde a todos aquellos Inmuebles que hacen parte del FRISCO que no son propiedad de una sociedad incautada o extinta, cuyo porcentaje de distribución está entre urbanos y rurales, así como aquellos incautados, extintos o en proceso de devolución a sus propietarios por orden judicial.

Bienes Inmuebles Sociales	Corresponde a todos aquellos Inmuebles que hacen parte del FRISCO que son propiedad de una sociedad incautada o extinta cuyo porcentaje de distribución está entre urbanos y rurales, así como aquellos incautados, extintos o en proceso de devolución a sus propietarios por orden judicial.
Contrato de Promesa de Compraventa	Documento mediante el cual se fijan todas las condiciones contractuales, obligaciones de las partes (Oferente y de la SAE), donde se asume el compromiso de materializar la transferencia del derecho real de propiedad.
Declaración de Origen de Fondos	Apartado de estos Términos y Condiciones mediante el cual el Oferente Habilitado informa y certifica a la SAE o su mandatario el procedimiento, fuente y legalidad de los recursos económicos que posee o que utilizará para la adquisición de alguno(s) de los Inmuebles que harán parte del proceso de venta.
Decreto 2136 de 2015	Decreto por medio del cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2024
Desistimiento	Facultad reservada de la SAE que le permite desistir del proceso en cualquier momento previo a la Adjudicación definitiva, sin lugar a indemnización.
Documentos	Conjunto de soportes físicos o digitales requeridos para participar en la Subasta Pública, que acreditan la identidad, capacidad legal, cumplimiento de requisitos y Seriedad de la Oferta.
Fecha de Suscripción	Aquella en la cual se diligenció y envío toda la información y documentación a través de la página web al momento de presentar la Postulación.
Inmueble	Serán los Bienes Inmuebles Sociales o Bienes Inmuebles No Sociales, según aplique.
Lance o Puja	Ofrecimiento que realiza el Ofertante durante el período de Lances para mejorar su posición en la competencia subiendo el precio. Cada Lance representa un intento del Oferente por ganar ofreciendo un mejor valor que el Ofertado hasta ese momento.
Ley 1581 de 2012	Ley por medio de la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales.
Ley 1708 de 2014	Ley por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio.
Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO	Conjunto de procedimientos internos propios para la administración de los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO).
Oferente	Persona natural o jurídica que presenta una Oferta, cumple todos los requisitos de participación y ha realizado la consignación del veinte por ciento (20%) del Precio Base del Inmueble.

Oferta Conjunta	Propuesta formal que presentan dos (2) o más Oferentes para comprar un Inmueble en el marco de la etapa de Oferta, indicando el valor que están dispuestos a pagar, como un solo Oferente.
Oferta Rechazada	Propuesta formal que presenta un(os) Oferente(s) que no ha sido seleccionada.
Participante	Se entenderá como Postulante u Oferente, dependiendo de la etapa del Procedimiento de Subasta Pública.
Poder	Documento mediante el cual una persona (poderdante) autoriza a otra (apoderado) para representarla y actuar en su nombre. El poder puede ser general, o especial, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 74 del Código General del Proceso.
Postulación	Propuesta que presenta un Postulante para participar en el Procedimiento de venta dispuesta en estos Términos y Condiciones.
Postulación Conjunta	Propuesta que presenta un Postulante, en representación de dos (2) o más personas naturales o jurídicas, para participar en el proceso de venta.
Postulación Rechazada	Propuesta descalificada por incumplir requisitos, fuera de plazo, ilegible o con inhabilidades.
Postulante	Persona natural o jurídica que se inscribe en la página web indicada por la SAE y aporta la documentación solicitada para ser habilitado para pagar la Seriedad de la Oferta.
Postulante Principal	Aquel Postulante que presenta la Postulación Conjunta.
Precio Base Mínimo de Venta	Valor mínimo de venta definido por SAE.
SAE	Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
Seriedad de la Oferta	Monto de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del Precio Base Mínimo de Venta del Inmueble que se debe consignar a favor de la SAE como requisito para poder participar en la etapa de Oferta, el cual garantiza que, en caso de incumplimiento por parte del Oferente, ese rubro quede a favor de dicha institución.
Término	Plazo o período definido dentro de los Términos y Condiciones en el cual se deben presentar los Documentos y las Postulaciones.
Términos y Condiciones	Documento que establece las reglas, condiciones, criterios y requisitos que rigen el proceso de venta, y que deben ser conocidos y aceptados por todos los Participantes.

IV. INFORMACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS POSTULACIONES

a. El presente procedimiento de venta se realiza utilizando herramientas tecnológicas a través del portal de comercialización indicado por SAE S.A.S. Por lo tanto, el interesado, acepta las condiciones legales, técnicas e informáticas presentes en el presente documento, que soportan la presentación de la Postulación. Las Postulaciones

que lleguen a través de otros canales físicos o digitales no autorizados por SAE no serán tenidas en cuenta, ni serán objeto de estudio.

b. Podrán presentar Postulaciones, personas naturales y/o jurídicas nacionales legalmente constituidas y extranjeras con representación en Colombia, o la asociación de estas para presentar Postulaciones u Ofertas Conjuntas.

c. El Postulante acepta la utilización de los mecanismos dispuestos en el presente documento para efectuar las correspondientes transacciones e intercambio electrónico de datos, así como los procedimientos para el cargue de documentos y la tipología de los archivos en la cual deberá cargar los documentos en la plataforma.

d. De conformidad con las instrucciones publicadas en el portal de comercialización que designe SAE, la persona (s) natural (es) y/o jurídica (s) interesada (s) en presentar una Postulación de compra deberá (n) tramitar el registro mediante la creación de un usuario y contraseña, los datos de registro deberán coincidir con los datos del Postulante, así como también el cargue de la documentación necesaria para el estudio de la Oferta y promesa de compraventa.

e. El Postulante entiende y acepta que su usuario y su contraseña son intransferibles y de uso exclusivo, y que se constituyen en su identificador en relación con las etapas y actividades que se desarrollen durante el proceso. Estos elementos constituirán su firma electrónica.

f. Se entenderán como Postulaciones debidamente diligenciadas y válidas, aquellas presentadas con el completo diligenciamiento de la información en los campos requeridos. Se entenderá como fecha de suscripción la del diligenciamiento y envío de la información y documentación a través de la página Web al momento de presentar la Oferta.

g. El Postulante deberá acreditar que cuenta con la capacidad jurídica y financiera para obligarse contractualmente, información que será validada por la SAE S.A.S., o su mandatario, con los documentos anexos a la Oferta enunciados en los presentes Términos y Condiciones, incluyendo la consulta en las bases de datos de SAE, listas nacionales e internacionales y/o en las páginas abiertas en línea las cuales sólo serán subsanables en los términos presentados en los presentes términos y condiciones.

h. Los consorcios y uniones temporales no podrán presentar Oferta. En el caso de que se determine que la participación se hará por una o más personas jurídicas, se seguirán las reglas de la Oferta Conjunta contenidas en la sección II del presente documento.

i. Los gastos en los que incurra el Oferente para la presentación de la Oferta no serán en ningún caso asumidos por SAE.

V. PRESENTACIÓN DE UNA POSTULACIÓN CONJUNTA POR MÁS DE UNA PERSONA NATURAL Y/O JURIDÍCA

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

a. Los interesados que deseen postularse de manera conjunta por el Inmueble deberán estar previamente registrados cada uno de manera individual conforme estos términos y condiciones lo indican.

b. La presentación de la Postulación se deberá realizar por uno solo de los Postulantes, el cual se denominará Postulante Principal.

c. Las personas jurídicas, deberán reportar los asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, además de los representantes legales, así como todos los beneficiarios finales (Registro Único de Beneficiarios). Este documento se puede descargar en el portal de la DIAN o en el siguiente enlace:/ https://www.dian.gov.co/impuestos/RUB/Paginas/Inicio.aspx

d. En el campo "Subir archivos", el Postulante Principal deberá cargar la documentación de cada uno de los Participantes de la Postulación Conjunta, junto con el diligenciamiento del anexo denominado "Postulación Conjunta"

e. Con la aceptación del Postulante Principal, todos los demás Participantes aceptan los presentes Términos y Condiciones descritos en el presente documento.

g. El Postulante Principal deberá adjuntar el anexo "Postulación Conjunta" disponible en la plataforma de registro.

VI. DOCUMENTOS QUE SE REQUIEREN PARA PARTICIPAR EN LA OFERTA.

Hace parte integral de este formato los documentos que a continuación se relacionan los cuales se deben adjuntar por el Postulante para el estudio y habilitación del pago de la Seriedad de la Oferta:

Nota: Todos los documentos solicitados a continuación deben venir en formato PDF denominados con el nombre del documento, así como el nombre y apellido del Postulante: ejemplo "RUT Pedro Pérez" Renta Pedro Pérez". De igual manera, los documentos no deben venir con clave y/o contraseña para habilitar su contenido. Los documentos cargados que no cuentan con las anteriores indicaciones no serán tenidos en cuenta para su revisión.

- **PERSONA NATURAL:**

PERSONA NATURAL			
PERSONA NATURAL	**Empleado**	**Independiente**	**Pensionado**
Soporte de pago de la Seriedad de la Oferta	✓	✓	✓
Cédula de ciudadanía, contraseña o constancias de documento en trámite, pasaporte, cédula de extranjería o carné diplomático expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, permiso especial de permanencia (PEP) según sea el caso. **(NO SUBSANABLE)**	✓	✓	✓

1. Formato de Conocimiento del Tercero Persona Natural (FO-GP-009). 2. Formato declaración juramentada de ausencia de inhabilidades, incompatibilidades, conflictos de interés (FO-GP-008).	✓	✓	✓
RUT con fecha de generación (impresión DIAN) del documento no mayor a seis (6) meses. Si el RUT durante esos seis (6) meses ha tenido modificaciones en su información se debe adjuntar el más actualizado. **(SUBSANABLE)**	✓	✓	✓
Si es declarante de renta: 1. Declaración de renta de los últimos tres años fiscales presentada ante la DIAN cuando aplique. Se deberá aportar la declaración de renta del último año fiscal contado desde la presentación de la Postulación, siempre que, conforme al calendario tributario vigente, dicha declaración haya debido ser presentada según el número de cédula o NIT correspondiente. 2. Certificado de ingresos firmado por contador(a) público(a): Documento con fecha de emisión no mayor a sesenta (60) días, firmados por contador público, junto con la copia de la tarjeta profesional del contador y antecedentes disciplinarios de la Junta Central de Contadores **(SUBSANABLE).** 3. Extractos bancarios y/o certificación del fondo de inversión de los últimos tres meses contados a partir de la presentación de la Oferta. **Si no es declarante de renta:** 1. Certificado de No declarante de la última vigencia fiscal con una fecha de expedición no superior a sesenta (60) días calendario, (**NO SUBSANABLE**). 2. Certificación de ingresos del último año.	✓	✓	✓

Los dos documentos deberán venir firmados por contador público, junto con la copia de la tarjeta profesional del contador y antecedentes disciplinarios de la Junta Central de Contadores (**SUBSANABLE)** **3.** Extractos bancarios y/o certificación del fondo de inversión de los últimos tres meses contados a partir de la presentación de la Oferta **(SUBSANABLE).**			
Pensionado, Documento o resolución que acredite el reconocimiento de la pensión **(NO SUBSANABLE).**	N/A	N/A	✓
Certificado de Ingresos y Retenciones del último año fiscal, Expedido por la empresa o entidad donde labora(ó) en formato DIAN **(OPCIONAL)**	✓	N/A	✓
Certificado laboral Certificado laboral expedido por la entidad con vínculo laboral identificando datos del /los Oferentes, tiempo de vinculación, tipo de contrato y salario. Este, deberá ser expedido con una fecha no mayor a tres (3) meses**. (OPCIONAL)**	✓	**N/A**	**N/A**
Registro de Deudores Morosos "REDAM", conforme al artículo 6 de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, se debe validar la información ante el Registro de Deudores Morosos "REDAM", siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital de MINTIC (**SUBSANABLE)** Se podrá descargar en el certificado en el siguiente enlace: REDAM	✓	✓	✓
Carta de aprobación del crédito (En caso de aplicar) El plan de pagos de la Oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/leasing u otro se debe presentar carta y/o certificado expedido y firmada por la entidad financiera, escaneada en formato PDF, con fecha de expedición no mayor a un (1) año. descripción del nombre del cliente, plazo y valor a desembolsar **(SUBSANABLE).**	✓	✓	✓

- **PERSONA JURÍDICA:**

PERSONA JURÍDICA	
Soporte de pago de la Seriedad de la Oferta	✓
1. Formato de Conocimiento del Tercero Persona jurídica (FO-GP-007). 2. Formato declaración juramentada de ausencia de inhabilidades, incompatibilidades, conflictos de interés (FO-GP-008)	✓
Documento de identificación del representante legal. (Cédula de ciudadanía, contraseña o constancia de su documento en trámite, cedula de extranjería) (**NO SUBSANABLE)**	✓
RUT con fecha de generación no mayor a seis (6) meses. (impresión - DIAN) contados a partir de la presentación. Si el RUT durante esos seis (6) meses ha tenido modificaciones en su información se debe adjuntar el más actualizado. **(SUBSANABLE)**	✓
Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o entidad competente. Vigencia no mayor a sesenta (60) días calendario (**SUBSANABLE).**	✓
En caso de que las atribuciones del representante legal sean limitadas para presentar Oferta, adjuntar acta del cuerpo colegiado donde autorice, conforme a sus estatutos sociales cuando el certificado de existencia y representación legal remita en facultades a los mismos. **(NO SUBSANABLE)**	✓

Declaración de Renta de **los últimos tres años fiscales** cuando aplique. Se deberá aportar la declaración de renta del último año fiscal contado desde la presentación de la Postulación, siempre que, conforme al calendario tributario vigente, dicha declaración haya debido ser presentada según el número de cédula o NIT correspondiente.	✓
Estados financieros De los 3 últimos años fiscales, cuando aplique, contados a partir de la presentación de la Oferta firmados por contador público. Anexar 1- Copia tarjeta profesional contador y/o revisor fiscal. 2- Certificado de antecedentes expedido por la Junta Central de Contadores con una vigencia no superior a tres (3) meses, escaneado en formato PDF. **(SUBSANABLE)**	✓
Si la sociedad es anónima cerrada SAC o S.A.S. anexar composición accionaria certificada por Contador Público o Revisor Fiscal con una vigencia no mayor a 60 días calendario. Si dentro de la composición accionaria de la sociedad Ofertante se cuenta con personas jurídicas socias o accionistas debe aportar el certificado de existencia y representación legal de estas, junto con su composición accionaria certificada por contador o revisor fiscal. **(NO SUBSANABLE).**	✓
Carta de aprobación del crédito (En caso de aplicar) El plan de pagos de la Oferta en cuanto al origen del dinero, cuando sea mediante crédito ya sea hipotecario/leasing u otro, se debe presentar carta y/o certificado expedido y firmada por la entidad financiera, escaneada en formato PDF, con fecha de expedición no mayor a un (1) año. El documento de indicar nombre del cliente, plazo y valor a desembolsar **(SUBSANABLE).**	✓
	✓

Registro de Deudores Morosos "REDAM" El representante legal y los accionistas con participación superior al 5% en la sociedad deberán adjuntar este documento. **REDAM** El artículo 6 de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, se debe validar la información ante el Registro de Deudores Morosos "REDAM", siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital de MINTIC (**DOCUMENTO SUBSANABLE)** Se podrá descargar en el certificado en el siguiente enlace: REDAM	
(Registro Único de Beneficiarios o su equivalente RUB) Reporte de los asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más de capital social, aporte o participación (Registro único de Beneficiarios), además de los representantes legales, así como todos los beneficiarios finales. (**SUBSANABLE)** Se podrá descargar en el portal de la DIAN o en el siguiente enlace: RUB	✓

Los documentos antes solicitados deben ser cargados antes del estudio de las Ofertas. Solo serán **subsanables** los documentos señalados en los presentes Términos y Condiciones, siempre y cuando se trate de un proceso de Puja en el que se presente un (1) único Oferente, o en su caso una (1) única Oferta Conjunta. Esta subsanación se deberá realizar en el plazo máximo de 2 días hábiles, contados a partir de la comunicación que le envíe la SAE, con dicha finalidad. Transcurrido el plazo anterior sin que se realice la subsanación indicada por SAE, se rechazará la Postulación del Postulante.

Estos documentos cumplen la finalidad de recopilar la información necesaria para conocer que el Ofertante cumple con los requisitos de evaluación indicados en estos términos y condiciones. La persona encargada de realizar la evaluación deberá analizar la información allegada de forma sistemática revisando que el Ofertante cumpla con los requisitos mínimos de los "criterios para evaluación de Ofertas"

NOTA: La SAE durante o después de este proceso (Postulación, Oferta, Adjudicación, formalización) se reserva el derecho de solicitar al Ofertante o Adjudicatario cualquier documento o información que considere necesaria para el desarrollo de la venta del Inmueble.

VII. CONDICIONES DE VALOR, PAGOS Y PLAZOS DE LA OFERTA

La aceptación o el rechazo de los documentos y formatos requeridos para la solicitud de habilitación en la etapa de Seriedad de la Oferta será notificada al correo electrónico registrado. La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., podrá cuando lo considere necesario, solicitar soportes o información adicional relacionada con el origen de los recursos, así como cualquier otro documento o dato que se estime pertinente para ampliar el conocimiento sobre el tercero.

1. Forma de pago de la Seriedad de la Oferta

Un primer pago correspondiente al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta publicado en la página web, el cual deberá ser consignado a la SAE conforme al cupón generado correspondiente a la Seriedad de la Oferta, **dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su expedición**. Este es un requisito indispensable para poder participar en el proceso de Puja y, en ninguna circunstancia, será susceptible de subsanación.

GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA
EL OFERENTE deberá abonar, el pago de la garantía de Seriedad de la Oferta, equivalente al veinte por ciento (20%) del Precio Base Mínimo de Venta del bien Inmueble para poder participar.
El pago de la garantía de Seriedad de la Oferta se hará a favor de la SAE S.A.S., mediante el cupón que emita esta entidad bajo dicho concepto.
El dinero entregado como garantía de seriedad será abonado como parte del precio de la compra una vez se haya adjudicado el bien por parte del mandatario de la SAE SAS y se hayan cumplido las condiciones necesarias para la formalización de la compra de los Inmuebles Ofertados.
EL OFERENTE no seleccionado o cuya Oferta sea objeto de rechazo, podrá solicitar la devolución del dinero consignado en garantía procederá con la devolución del dinero dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la aprobación definitiva de la Oferta sin que esto implique el reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.
En caso de Desistimiento en cualquier momento del proceso de la Oferta o de Adjudicación por parte del Ofertante o incumplimiento en el pago del segundo o tercer pago en los plazos establecidos se hará efectiva la garantía de Seriedad de la Oferta en favor de la SAE S.A.S.

2. Pagos requeridos para la formalización de la venta

Un segundo pago, que, acumulado al primer pago, represente el cincuenta por ciento 50% del valor total por el que resulte adjudicado el bien. Este pago deberá efectuarse **dentro de los diez (10) días hábiles siguientes** contados a partir de la comunicación de la aprobación de la Oferta. Realizado este pago la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., elaborará el contrato de promesa de compraventa.

Un tercer pago correspondiente al 50% restante del valor total, el cual deberá ser realizado dentro de los **quince (15) días hábiles** siguientes contados a partir de la fecha límite de pago del segundo cupón. Recibido el pago la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., adelantará la escritura pública de compraventa.

Nota: Cuando el Precio Base Mínimo de Venta del Inmueble sea igual o superior a tres mil quinientos salarios mínimos legales mensuales vigentes **(3.500 SMLMV)** el tercer pago podrá realizarse dentro de los **treinta (30)** días hábiles siguientes contados a partir de la fecha límite de pago del segundo cupón.

3. Devolución del dinero por rechazo de la Oferta

Al Oferente cuya Oferta no resulte adjudicada, la SAE S.A.S., procederá con la devolución del dinero dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la aprobación definitiva de la Oferta sin que esto implique el reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras. No obstante, el Oferente podrá mantener la consignación realizada para participar en la Puja por otros Inmuebles siempre que lo manifieste por escrito, y siempre y cuando dicho valor corresponda por lo menos al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta del bien en el cual esté interesado o adicione recursos que representen tal porcentaje.

4. Pago anticipado

Es facultativo del Oferente anticipar el pago, sin que esto implique:

a. El no cobro de arras en el proceso de comercialización equivalente al veinte por cientos (20%) de la venta ante un Desistimiento o incumplimiento por parte del Oferente Adjudicatario.
b. La modificación de los plazos para la escrituración.
c. Una obligación por parte de la SAE S.A.S. de adelantar la entrega anticipada del bien, misma que estará sujeta a la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO.

5. Pago con recursos financieros:

Si el Ofertante registra en la Oferta como medio de pago un crédito aprobado por entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, éste podrá ascender hasta el 80% del valor de la Oferta y se computará a los pagos correspondientes; si el valor del crédito es inferior al 80%, el (los) Oferente (s) deberá (n) contar con los recursos para cumplir con el porcentaje restante.

En caso de que el pago del saldo del precio restante, se realice haciendo uso de crédito hipotecario o leasing aprobado por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, se podrá suscribir la escritura de compraventa que perfeccione el negocios jurídico sin el pago del 100% del valor de venta y el saldo de éste será girado o transferido por la entidad bancaria a SAE mediante cupón de pago que esta última expedirá a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de la escritura de compraventa. En el evento en que no se realice el pago del crédito en el término antes señalado el Adjudicatario deberá pagar los intereses moratorios liquidados por SAE.

6. Incumplimiento en los pagos de la etapa de formalización de la venta

En caso de presentarse incumplimiento en alguna de las fechas de pago pactadas en la formalización de la venta, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera hasta por los 10 días hábiles siguientes, momento a partir del cual se configurará el incumplimiento del negocio jurídico. Durante este término, el Adjudicatario podrá solicitar a la SAE una extensión del plazo a través de carta motivada que justifique su incumplimiento. Queda a discrecionalidad de la SAE aceptar dicha solicitud. En caso de conceder la ampliación del plazo se cobrarán los intereses de mora causados hasta la presentación de la solicitud de extensión del plazo.

Si el incumplimiento por parte del Adjudicatario persiste la SAE procederá a declararlo y hará exigible el cobro de las arras equivalentes al veinte por ciento (20%) del valor de la venta y se iniciará el trámite de reintegro de los dineros a favor del Oferente, aplicando los correspondientes descuentos, el impuesto del cuatro por mil y demás impuestos a que haya lugar.

VIII. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO DE LA SERIEDAD DE LA OFERTA

El(los) Oferente(s) deberá(n) realizar un pago equivalente al veinte por ciento (20%) del Precio Base Mínimo de Venta, conforme a lo establecido en las "**CONDICIONES DE VALOR, PAGOS Y PLAZOS DE LA OFERTA**" del presente documento. La verificación de este primer pago, que acredita la Seriedad de la Oferta, constituye un requisito indispensable para participar en el proceso de Puja y, en ninguna circunstancia, será susceptible de subsanación. Para ello, deberá agotar los siguientes pasos:

1. **Envío soporte del pago de la Seriedad de la Oferta**: El Oferente deberá adjuntar en formato PDF el soporte del pago de la Seriedad de la Oferta en la plataforma de registro.

2. **Plazo para entrega del soporte del pago de la Seriedad de la Oferta**: No se aceptará este documento si se presenta por fuera de los plazos establecidos cuando el Inmueble indique fecha límite de entrega en su descripción. Las fechas límite pueden ser consultadas en la página web indicada por la SAE, lugar en el que se informarán los detalles y fechas del proceso de la Oferta.

IX. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO DE LA PUJA

La etapa de Puja se llevará a cabo en el portal web dispuesto por el mandatario de SAE, donde se publicarán las fechas y horas de inicio y cierre para la presentación de Ofertas. Una vez activado el proceso, los participantes podrán presentar sus Ofertas dentro del intervalo de tiempo establecido. La Puja se llevará a cabo bajo los siguientes pasos:

1. **Inicio participación en la Puja**: El Oferente habilitado para participar en la Puja deberá ingresar al portal web con su usuario y contraseña, dirigirse al Inmueble de su interés y dar inicio al proceso de Puja a través del botón "Manifestar interés" y suscribir el plan de pagos.

2. **Duración Puja:** Una vez iniciado y activado el proceso de Puja, este empezará a las diez de la mañana (10:00 am) del día indicado en la descripción del Inmueble y cerrará a las cinco de la tarde (5:00pm) del día siguiente. Durante este período, los Participantes podrán presentar sus Ofertas de acuerdo con los presentes términos y condiciones. En el tiempo habilitado para realizar la Puja, los Ofertantes podrán registrar su Oferta en cualquier día de la semana, sin embargo, si se registra en días sábado, domingo o festivo, la Oferta quedará registrada con fecha del día hábil siguiente.

3. **Cierre de la Puja**: La Puja cerrará el último día hábil para presentar Ofertas a las 5:00pm

4. **Validación y Evaluación de Ofertas:** El día siguiente hábil de finalizado el término de la Puja, iniciará la validación de la documentación y evaluación de las Ofertas, conforme a los criterios establecidos en el capítulo de "CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS".

5. **Subsanación de documentos**: El día siguiente hábil luego de la validación de documentación y evaluación, únicamente, en los casos, en que la Puja sea de único Oferente y/o única Oferta Conjunta podrá habilitarse la subsanación de documentos.

En caso de que el proceso de revisión documental y debida diligencia sea vea afectado por causas ajenas a la entidad, SAE S.A.S., se reserva el derecho de ampliar el plazo de habilitación de Oferentes, en cuyo caso se notificara de manera oportuna.

La SAE S.A.S., a través de su mandatario, aprobará la mejor Oferta en precio e idoneidad, que cumpla con las condiciones financieras, jurídicas y de cumplimiento (debida diligencia) establecidas en los términos y condiciones. En caso de que la Oferta no sea aprobada o si el Oferente aprobado desiste en esta etapa del proceso, se evaluarán la segunda y tercera mejor Oferta, siempre que cumplan con todos los requisitos establecidos en el presente documento. Si la Oferta se declara desierta, el Inmueble podrá ser habilitado nuevamente para su comercialización, siempre que se hayan completado y actualizado los alistamientos correspondientes. Una vez tomada la decisión por parte del mandatario de la SAE, se notificará a los Oferentes la aceptación o rechazo de las Ofertas a través del correo electrónico registrado.

X. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Antes de empezar la evaluación de las Ofertas, el evaluador debe confirmar que el avalúo comercial del Inmueble objeto de Oferta se encuentra vigente. En caso de que éste se venza durante el desarrollo de las etapas de Postulación u Oferta, SAE S.A.S., o su mandatario deberán proceder a la baja del Inmueble en el portal en el que se encuentre publicado y no continuar con el proceso de venta, para lo cual deberá comunicar dicha situación a los Participantes, sin que esto de lugar a algún tipo de indemnización, siendo la única obligación de SAE la devolución de los dineros consignados por concepto de la Seriedad de la Oferta.

1. Evaluación Financiera

Para la evaluación financiera el Oferente deberá tener en cuenta el origen de los recursos propuestos al momento de radicar su Oferta. En todos los casos deberá contar con mínimo el veinte por ciento (20%) del Precio Mínimo De

Venta del Inmueble publicado, los cuales deberán ser cancelados con recursos propios de conformidad con el capítulo “CONDICIONES DE VALOR, PAGOS Y PLAZOS DE LA OFERTA”; teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1.2. Evaluación financiera de la Oferta individual:

- **Recursos propios:**

El Oferente deberá demostrar que cuenta con los recursos económicos que garanticen el pago del 100% del valor final de venta, en los términos que se enuncian a continuación:

a. Cuando el Oferente es un declarante: se observa el renglón correspondiente a patrimonio bruto en la declaración de renta, estados financieros o documentos que lo acrediten.
b. Cuando el Oferente no es un declarante: Deberá anexar certificado de No declarante de la última vigencia fiscal con una fecha de expedición no superior a sesenta (60) días calendario, Certificación de ingresos del último año, firmado por Contador Público y tarjeta profesional del contador que certifica la operación. El valor reportado en la certificación de ingresos deberá ser mayor o igual al 100% del valor Ofertado por el Inmueble, o con documentos que lo ayuden a acreditar.

- **Recursos con origen propio y productos financieros:**

El Oferente deberá acreditar capacidad para el pago del valor correspondiente al 100%, el cual podrá soportarse con recursos propios junto con productos financieros a cargo de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia de la siguiente manera:

1. Certificación de desembolso de crédito.
2. Carta de aprobación de crédito; ambas expedidas por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, las cuales deberán tener una vigencia no superior a un 1 año.

1.3. Evaluación financiera para Ofertas Conjuntas:

En los casos en que la Oferta sea presentada por más de un Oferente, el 100% del nivel de activos se evaluará de acuerdo con las condiciones anteriormente mencionadas sumando los patrimonios y créditos otorgados a los dos Oferentes.

Tanto para Ofertas individuales como para Ofertas conjuntas, se deberán tener en cuenta lo siguiente:

- En el evento que el Oferente radique propuesta de compra simultánea por dos (2) o más Inmuebles, se deberá cumplir la condición de acreditar la capacidad para el pago del valor correspondiente al 100% de cada Inmueble.

- En caso de que el Oferente presente Ofertas por varios Inmuebles, en diferente tiempo, SAE y/o su mandatario revisará que cumpla la condición de nivel de patrimonio bruto, respecto al saldo por pagar de los negocios vigentes de los Inmuebles adjudicados.

SAE o su mandatario realizarán las correspondientes consultas a los Oferentes en centrales de riesgo. Si él o alguno de los Oferentes presentan calificaciones adversas respecto a obligaciones abiertas o vigentes en centrales de riesgo, o si tiene mora vigente en alguna de sus obligaciones con el sector financiero, deberá adjuntar paz y salvo o certificación de cartera expedida por la entidad reportarte, al momento de presentar la Oferta. En el evento de que exista reporte negativo se rechazará la Oferta.

2. Evaluación Jurídica

Se consultarán las bases de datos internas de SAE S.A.S., con el fin de verificar que el Oferente no sea deudor moroso de la entidad por el incumplimiento en negocios o contratos realizados con anterioridad o presente inhabilidades e incompatibilidades o conflictos de intereses de conformidad con lo regulado en el Código de integridad y Buen Gobierno de la SAE S.A.S., disponible en el siguiente enlace:
https://www.saesas.gov.co/index.php?idcategoria=1463&download=Y, ,
Así como en la Política de Gestión de Riesgos de SAE, la cual se podrá encontrar en el siguiente enlace:
https://www.saesas.gov.co/index.php?idcategoria=32941&download=Y.

3. Evaluación de Oficial de Cumplimiento

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

Además de lo anterior, se realizarán:

- Consultas de Antecedentes Disciplinarios, expedido por la Procuraduría General de la Nación, antecedentes de responsabilidad fiscal, expedido por la Contraloría General de la República, Registro Nacional de Medidas Correctivas y antecedentes judiciales, expedido por la Policía Nacional.
- En cumplimiento de la Ley 1918 de 2018 y del Decreto Reglamentario 753 de 2019, SAE o su mandatario, consultará las inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años.
- La información objeto de las consultas en listas cautelares y restrictivas señaladas anteriormente, así como los resultados de los análisis del proceso de Debida Diligencia son de carácter interno, de uso exclusivo y confidencial de la entidad, por lo tanto, el resultado de las validaciones no puede ser proporcionado mediante ningún medio a personas o entidades externas. En caso de que un órgano de control requiera evidencia de las consultas realizadas, esta solo podrá ser proporcionada con el visto bueno del/la jefe de la Oficina de Integridad, Anticorrupción y Cumplimiento o quien haga sus veces.

XI. CAUSALES DE RECHAZO DE LA O LAS OFERTAS

SAE S.A.S., o su mandatario, rechazarán la Oferta en el evento en que:

1. Sea presentada a través de un medio físico o digital diferente a la plataforma indicada por la SAE.

2. Sea radicada por fuera de las fechas descritas en el presente documento.

3. En el evento que la Oferta y sus soportes no estén debidamente diligenciados o no se encuentren legibles (que presenten tachaduras, enmendaduras o que se vean borrosos), y/o cuando se compruebe inexactitud en la información suministrada por el Postulante y/o Oferente o en la contenida en los documentos y certificados anexos a la Postulación que no permitan la evaluación objetiva de la propuesta.

4. El Postulante no aporte o no diligencie correctamente los datos requeridos para la presentación de la Oferta que no permita realizar el análisis pertinente del conocimiento del cliente y del origen de los fondos, siempre y cuando el error no sea mecanográfico o de digitación que invalide alguno de los aspectos esenciales del proceso de Postulación.

5. En caso de personas jurídicas que no informen correctamente, en los casos que aplique, los asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación y representantes legales y/o beneficiarios finales, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 2155 de 2021.

6. El Postulante u Oferente sea deudor moroso de SAE, exceptuando el caso de negocios con entidades públicas.

7. El Postulante u Oferente presente reportes negativos en centrales de riesgo, y que no aporte paz y salvos o certificación de cartera al día al momento de radicar la Oferta, conforme a los criterios establecidos en la evaluación financiera, excepto cuando se trate de entidades públicas, que garantizan los recursos con la disponibilidad presupuestal o su equivalente, la cual servirá como fundamento para la evaluación de la Oferta.

8. El Postulante u Oferente no cumpla con el nivel de patrimonio conforme a lo descrito en la evaluación financiera.

9. El Postulante u Oferente o alguno de sus socios, tenga participación o representación legal en otra persona jurídica que también haya presentado Oferta, o sociedades que tengan socios comunes, que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación y representantes legales y/o beneficiarios finales.

10. Cuando el Postulante u Oferente se encuentre incurso en alguna de las inhabilidades e incompatibilidades para contratar establecidas en el Código de Integridad y Buen Gobierno de SAE S.A.S. publicado en la página web www.saesas.gov.co . Para el caso de entidades públicas aplica para el representante legal de la entidad y/o su delegado.

11. El Postulante, Oferente y/o beneficiarios finales que representen un riesgo reputacional o de contagio para SAE de acuerdo con las consultas realizadas en listas internacionales o nacionales, páginas de datos abiertos u otras informaciones relacionadas con actividades ilícitas (lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, corrupción); estando SAE S.A.S., facultada para efectuar las revisiones que considere pertinentes, frente a lo cual el contrato de promesa de compraventa

o la escritura pública de compraventa podrán resolverse de pleno derecho y de forma inmediata, sin necesidad de intervención judicial, procediendo a las retribuciones mutuas a que haya lugar y no dará derecho al comprador a reclamar indemnización alguna a SAE, por cualquier perjuicio que la terminación le pueda causar. Igualmente, SAE, procederá a devolver al comprador los dineros consignados aplicando los correspondientes descuentos, el impuesto del cuatro por mil y demás impuestos a que haya lugar.

12. El Postulante, Oferente y/o beneficiarios finales que tengan investigaciones o procesos iniciados, en curso o finalizados o sentencia judicial en firme que los condene por la comisión de delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, corrupción, frente a lo cual el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa podrán resolverse de pleno derecho y de forma inmediata, sin necesidad de intervención judicial, procediendo a las retribuciones mutuas a que haya lugar y no dará derecho al comprador a reclamar indemnización alguna a SAE, por cualquier perjuicio que la terminación le pueda causar. Igualmente, SAE procederá a devolver al comprador los dineros consignados.

13. El Postulante presente reportes en la consulta de las inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años, en cumplimiento de la Ley 1918 de 2018 y del Decreto Reglamentario 753 de 2019.

14. El Postulante presente reporte, para personas naturales, para el representante legal y su delegado en el caso de personas jurídicas y según el artículo 6º de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022, en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos “REDAM”, siendo necesario que el interesado aporte el documento expedido por la Dirección de Gobierno Digital – Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (MINTIC).

15. El Postulante u Oferente que presente reportes en el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas, siempre y cuando el estado de la medida no sea en “cerrado o en proceso”, caso en el cual no genera las consecuencias descritas en el artículo 183 de la Ley 1801 de 2016.

16. El Postulante u Oferente que incurra en violaciones a la Ley 256 de 1996, quedan prohibidos los actos de competencia desleal. Los Participantes en el mercado deben respetar en todas sus actuaciones el principio de la buena fe comercial y la Ley 178 de 1994, se considera que constituye competencia desleal, todo acto o hecho que se realice en el mercado con fines concurrenciales, cuando resulte contrario a las sanas costumbres mercantiles, al principio de la buena fe comercial, a los usos honestos en materia industrial o comercial, o bien cuando esté encaminado a afectar o afecte la libertad de decisión del comprador o consumidor, o el funcionamiento concurrencias del mercado.

17. Si hay una orden judicial que impida la aceptación de la Oferta.

XII. COMUNICACIÓN DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

La comunicación de la aceptación de la Oferta se remitirá máximo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación definitiva de la misma. No obstante, SAE o su mandatario se reservan el derecho de ampliar estos plazos.

Los pagos deberán realizarse únicamente a nombre de la SAE S.A.S., en las cuentas dispuestas por la entidad conforme a los cupones enviados al Oferente de manera oportuna. Una vez consignados los valores a pagar, el Oferente deberá remitir copia de la consignación original con el sello o timbre de recibido por parte del banco al contacto suministrado por SAE. Una vez verificados dichos pagos, SAE iniciará y adelantará las gestiones correspondientes para la formalización de dicha venta.

Una vez notificada la aceptación definitiva de la Oferta y previo a la formalización de la promesa de compraventa, el Oferente aprobado deberá efectuar el depósito correspondiente, en un plazo no superior a diez (10) días hábiles contados a partir de la comunicación de la aceptación de la Oferta. Dicho depósito, sumado al pago realizado como garantía de la Seriedad de la Oferta, deberá completar el 50% del valor total de la Oferta realizada y aceptada.

XIII. TRÁMITE DE ESCRITURACIÓN

1. El trámite de escrituración comenzará una vez realizado y verificado el pago del 100% del valor final de venta de conformidad con los plazos establecidos, y una vez efectuado los saneamientos a que haya lugar.
2. Todos los gastos de escrituración serán asumidos por el comprador. El Oferente acepta que deberá asumir el pago de la totalidad de los derechos notariales, derechos registrales e impuesto de registro y demás derivados del negocio de compraventa de los Inmuebles.
3. La fecha de escrituración se pactará y se indicará la hora en donde se otorgará la escritura pública de compraventa del Inmueble, una vez se cumplan las condiciones jurídicas y administrativas para la entrega del Inmueble y el pago del 100% del valor.
4. El Oferente acepta que es requisito para la escrituración del Inmueble, el pago de las prorratas a que haya lugar por concepto de impuesto predial, valorización y otras contribuciones.
5. La escritura pública de compraventa del Inmueble solo se suscribirá con el (los) Adjudicatario(s). Adicional a lo anterior, solo se aceptarán cambios de comparecencia para la suscripción del instrumento público en el supuesto en que el Adjudicatario se presente con crédito hipotecario o leasing habitacional, en caso contrario, se requerirá autorización expresa del comité competente de la SAE S.A.S.

6. La entrega física del Inmueble se efectuará directamente por parte de SAE así:

   - Dentro del tiempo convenido en la escritura pública de compraventa y una vez el comprador presente el certificado de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias en donde aparezca registrada la venta y el precio del Inmueble esté totalmente pagado. Igualmente sucede para los Inmuebles cuyo precio sea pagado con recursos de créditos, los cuales se entregarán conforme a lo pactado en la promesa.
   - Para el caso de compra de un Inmueble que se encuentre ocupado o invadido, la entrega de este se entiende cumplida con la firma de la escritura pública.
   - Para el caso de compra de Inmuebles que se encuentren arrendados a un tercero a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, SAE S.A.S., realizará la cesión de los derechos y obligaciones de la posición de arrendador del contrato de arrendamiento vigente.

7. SAE S.A.S., por medio de su mandatario atenderá y resolverá todas las inquietudes del Oferente, hasta el registro efectivo de la escritura pública de compraventa en el certificado de tradición y libertad.

XIV. PROTECCIÓN DE LOS DATOS PERSONALES

1. En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012, que regula la protección de datos personales y en desarrollo del derecho constitucional de las personas a conocer, actualizar y rectificar la información recopilada sobre ellas en bases de datos o archivos, autorizo a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. (SAE S.A.S.) o su mandatario para el tratamiento de mis datos personales contenidos en mi Oferta y sus respectivos soportes. Este tratamiento incluirá el uso de mis datos personales para fines comerciales, informativos, de seguimiento, mercadeo, notificaciones, campañas de seguridad y/o satisfacción, promoción, mercadeo relacional y/o similares, verificación en centrales de riesgo, aspectos contables y otros tratamientos conforme a la POLÍTICA DE PRIVACIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES, la cual puede ser consultada en la página web de SAE S.A.S. La presente autorización podrá ser consultada, modificada o eliminada por el titular en cualquier momento. Asimismo, la información proporcionada será conservada y protegida bajo estrictas medidas de seguridad para evitar su adulteración, pérdida, acceso no autorizado o uso fraudulento. Declaro que la autorización para el tratamiento de mis datos personales refleja mi voluntad libre, previa e informada, y corresponde a la realidad.

2. SAE o su mandatario podrán consultar mi información crediticia en las Centrales de Riesgo.

3. SAE o su mandatario están facultados para consultar mi información en bases de datos, listas o registros públicos nacionales o internacionales relacionados con delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo, proliferación de armas de destrucción masiva y corrupción.

4. Cualquier acuerdo, negocio o contrato celebrado con SAE podrá ser resuelto en caso de infracción de cualquiera de los numerales de este documento, eximiendo a la entidad o al propietario del Inmueble de cualquier responsabilidad derivada de información errónea, falsa o inexacta que yo haya proporcionado, o de la violación de las condiciones aquí establecidas.

5. El Postulante u Oferente con la aceptación de los presente términos y condiciones autorizo de manera permanente, expresa e irrevocable a la SAE S.A.S., para que en calidad de RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO DE DATOS dispuesto en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y demás normas concordantes: capture, almacene, organice, use, procese, suprima, transmita y transfiera a terceros relacionados con el objeto social de la SAE SAS, y en general realice tratamiento sobre mis datos personales, para llevar a cabo las finalidades que se mencionan a continuación:

a. Dar trámite a la Oferta que presento y adelantar los tramites de formalización de la misma con la suscripción de contratos de promesa de compraventa, escrituras públicas y cualquier otro acto encaminado a la celebración, formalización y terminación de los negocios jurídicos que surjan con ocasión de mi Oferta.

b. Consultar mi información en bases de datos públicas y privadas enmarcadas o no en los protocolos SARLAFT-CO de la SAE y los procedimientos internos que se formulen al respecto; así como acogiendo las 40 recomendaciones emitidas por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), lo establecido por la Superintendencia de Sociedades en sus Circulares Externas No. 100-000016 del 24 de diciembre de 2020 y No. 100-000004 del 09 de abril de 2021 y por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia por medio de sus Circulares Externas No. 029 de 2014

del 6 de octubre de 2014 y No. 027 de 2020 del 2 de septiembre de 2020; la SAE aplicará sin excepción alguna las actividades de control asociadas a la gestión, prevención, control y mitigación del riesgo de LA/FT/CO, fraude y los asociados a transparencia e integridad, a todos los grupos de interés de la entidad, entre los cuales se encuentran los accionistas, miembros Junta Directiva, directivos, colaboradores, proveedores, depositarios, avaluadores, terceros involucrados directamente con el desarrollo del objeto social de la Sociedad, así como los contratistas, incluyendo clientes, y demás integrantes de otros grupos de interés caracterizados. nacionales e internacionales, para evaluar y determinar el riesgo financiero, jurídico y las inhabilidades e incompatibilidades que puedan afectar el negocio jurídico que surja con ocasión de mi Oferta.

c. Consultar mi información en las herramientas para la prevención y control de fraude por suplantación, y que la información personal recopilada puede ser tratada para finalidades de prevención del fraude y verificación de identidad.

d. A acceder a mis datos personales reportados por los empleadores y/o por mí en condición de trabajador al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales de Colombia, a mis datos personales recolectados por medio del presente formulario, y a mi información financiera, crediticia, comercial y/o de servicios contenida en las bases de datos de operadores, según la Ley 1266 de 2008, con el fin de darles tratamiento en los términos expresados en la POLÍTICA DE PRIVACIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES publicada en la p{agina web de la SAE SAS, la cual manifiesto que conozco y acepto, y en la presente autorización, para finalidades de gestión de riesgo financiero y jurídico.

e. Autorizo la consulta, reporte y procesamiento ante las centrales de información financiera, centrales de riesgo y entidades financieras y/o cualquier otra entidad, en Colombia o en el exterior, que administre bases de datos con fines análogos de toda la información relacionada directa o indirectamente con el negocio jurídico que puede formalizar con la presentación de mi Oferta específicamente a i) Solicitar y consultar, con fines estadísticos de control, de supervisión y de información comercial, toda mi información financiera y comercial, en general, y especialmente la información relativa al incumplimiento y/o mora de obligaciones que se encuentre disponible en la y/o cualquier otra base de datos de la misma naturaleza en Colombia o en el exterior. ii) Consultar y verificar con terceros toda la información que he suministrado a la SAE S.A.S., lo cual incluye, sin limitarse a: referencias comerciales, personales y laborales, información financiera y derechos reales.

f. Conozco que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a mis obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza, así como la información judicial que permita dar cumplimiento a lo definido por el artículo 2.5.5.3.1.8. del Decreto 1068 de 2015, modificado por el Decreto 2136 de 2015.

XV. DECLARACIONES Y GARANTIAS

1. Conozco y acepto los Términos y Condiciones establecidos en el momento de ingresar como usuario registrado en donde se detallan las Políticas de Privacidad y Condiciones de Uso en cuanto a la seguridad de mi información personal.

2. Declaro que como Postulante u Oferente debo abonar, el pago de la garantía de Seriedad de la Oferta, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del bien Inmueble publicado, que sea de mi interés para poder participar en el proceso de Oferta.

3. Acepto que, en caso de Desistimiento en el proceso de la Oferta, se hará efectiva la garantía de Seriedad de la Oferta en favor de la SAE S.A.S.

4. Conozco que en caso de una interrupción o falla de la plataforma durante el proceso de presentación de Ofertas por página web, por cualquier evento de fuerza mayor o por fallas imputables a SAE o a su mandatario, que impida que los Oferentes puedan enviar sus Ofertas, el proceso de Puja será suspendido y las Ofertas presentadas y validadas hasta ese momento, podrán continuar en el proceso, una vez reestablecido el servicio en la plataforma. La mejor Oferta seguirá siendo la misma al momento de la interrupción o falla y que, una vez resueltas las fallas técnicas, el proceso de negociación se reanudará en el día de Puja en que se presentó el inconveniente.

5. Conozco y acepto que el Inmueble por el que presento mi Oferta de compra es administrado por la SAE, en calidad de administrador del FRISCO.

6. Declara bajo la gravedad del juramento que conozco y acepto plenamente las condiciones legales, materiales y procedimentales que rigen el proceso de Oferta, así como el estado actual del Inmueble Ofertado. En consecuencia, manifiesto que:

a. Conozco el bien Inmueble objeto de la Oferta, incluyendo su estado de conservación, ocupación y situación jurídica.
b. El Inmueble se encuentra en proceso de saneamiento jurídico y registral por parte de la SAE S.A.S., derivado de su situación legal y antecedentes administrativos y/o judiciales.
c. La SAE S.A.S., asumirá, dentro del proceso de saneamiento, las obligaciones pendientes hasta el momento de entrega material del Inmueble al Adjudicatario.
d. La SAE S.A.S., se reserva el derecho de desistir de la enajenación del Inmueble en cualquier momento previo a la Adjudicación definitiva, sin que dicha decisión requiera justificación ni genere derecho a indemnización alguna.
e. El Adjudicatario asume expresamente el riesgo asociado a los tiempos y complejidades del proceso de saneamiento jurídico y registral, renunciando desde ya a cualquier reclamación, solicitud de indemnización o restitución de recursos. La presentación de la Oferta constituye manifestación inequívoca de aceptación

7. Acepto que, en caso de presentar Oferta por un Inmueble que tenga el estado jurídico de Enajenación Temprana, dicho proceso se encuentra regulado bajo las disposiciones legales contenidas en la Ley 1708 de 2014 modificada por la Ley 1849 de 2017 y demás normas concordantes, conociendo que la transferencia de dominio al FRISCO se surtirá mediante acto administrativo expedido por la SAE.

8. Reconozco que la información suministrada a través de la página web y el portal indicado por SAE, es general e informativa y no es vinculante, ni me hace el mejor Oferente.

9. Conozco, acepto y asumo el estado físico, administrativo y de ocupación en el que se encuentra el Inmueble al momento del proceso de compraventa. En consecuencia, las acciones policivas de desalojo del Inmueble estarán única y exclusivamente a mi cargo (nuestro) en caso de resultar Adjudicatario (s), así como las acciones de reparación locativa.

10. Me obligo a suscribir el contrato de promesa de compraventa que será remitido por SAE a través de envío por correo electrónico o firma de manera personal en las instalaciones de SAE.

11. Una vez suscrito con firma manuscrita el contrato de promesa de compraventa, este deberá ser remitido a la Dirección Territorial de SAE, para que se inicie el trámite de formalización correspondiente.

12. Si cumplidos los plazos otorgados para los pagos establecidos por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. y el Participante incumple con los pagos, se dará por terminada la negociación. Este incumplimiento será sometido a lo previsto en los términos del artículo 1859 del Código Civil, reteniendo las arras a que haya lugar.

13. La escritura pública de compraventa del Inmueble solo se suscribirá con el Adjudicatario. Adicional a lo anterior, solo se aceptarán cambios de comparecencia para la suscripción del instrumento público en el supuesto en que el Adjudicatario se presente con crédito hipotecario o leasing habitacional, en caso contrario, se requerirá autorización expresa del comité competente de la SAE.

14. Conozco y acepto que en el evento que la SAE considere viable otorgar un plazo para el pago de las obligaciones vencidas, me obligó a cancelar los intereses correspondientes que se ocasionen por el plazo autorizado, desde la fecha original del pago según corresponda sobre saldos de capital, hasta la realización de este, así como a suscribir el correspondiente otrosí al contrato de promesa de compraventa.

15. En el caso que mi Oferta sea aprobada, asumiré los gastos notariales, impuesto de timbre y registrales de la venta del Inmueble los cuales acepto que se efectuarán por el valor de la venta conforme la Oferta aprobada, por lo que, a más tardar (3) tres días antes a la fecha de firma de la escritura de compraventa, consignaré en las cuentas autorizadas de la Notaría correspondiente, el valor correspondiente a los gastos que dicho acto ocasione. La ausencia de consignación de los valores requeridos para el registro de la escritura de compraventa, habilita a que la SAE, declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de manera unilateral y sin necesidad de requerimiento alguno, al cual renuncio con la presentación de la Oferta y la firma de dicho contrato, por lo que, en consecuencia, la Ofertante se abstendrá de firmar la escritura de venta. Así mismo, asumiré el pago de las prorratas. Dichos pagos deberán ser efectuados en forma previa a la firma de escrituras públicas. En el evento en que dentro del término establecido no consigne el valor de las prorratas o no efectúe el registro de la escritura pública de compraventa, se entenderá desistida la compraventa.

16. Conozco y acepto que en el evento de que la transferencia del Inmueble a mi favor no se perfeccione en el mismo año fiscal en el que fue aceptada/presentada la Oferta, y el precio publicado u Ofertado como valor de venta del Inmueble resulte menor que el avalúo catastral vigente al momento de la transferencia del Inmueble, el trámite notarial

y registral deberá realizarse sobre el mayor valor entre el precio de venta y el valor del avalúo catastral vigente al momento en que deba perfeccionarse la transferencia. Adicionalmente los gastos notariales, derechos de registro e impuesto de registro y demás que se causen, deberán ser pagados sobre el mayor valor entre el valor de la venta y el valor del avalúo catastral.

17. Para las Ofertas presentadas por personas jurídicas, el Representante Legal, Beneficiarios Finales y/o Accionistas aceptan con la presentación de la Oferta que se le realizarán las mismas consultas que para Oferente (persona natural), constituyéndose las mismas causales de rechazo descritas en la SECCIÓN VIII.

18. Reconozco y acepto que, al registrarme, debo enviar los documentos requeridos para participar en la Oferta y ser habilitado para efectuar el pago correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor de la Oferta. En caso de no realizar dicho pago, quedaré inhabilitado para presentar nuevas Ofertas durante un período de 4 meses, contados a partir de la fecha en que se declare el incumplimiento.

19. Reconozco y acepto que, en caso de desistir o incumplir mis obligaciones en cualquiera de las etapas del proceso de venta como Oferente Adjudicatario, quedaré inhabilitado para presentar una nueva Oferta por un período de 12 meses, contados a partir de la fecha en que se declare dicho incumplimiento o Desistimiento

20. Declaro que no tengo parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, con ningún otro Oferente que presente Oferta en este proceso de venta.

21. Declaro que, en caso de ser Representante Legal, Beneficiarios Finales y/o Accionistas de la persona jurídica Ofertante, en ésta no tengo parentesco en primer grado de consanguinidad con ningún otro Representante Legal, Beneficiarios Finales y/o Accionistas que presente Oferta en este proceso de venta.

22. Que conozco y acepto que podrán presentar Oferta sobre un mismo Inmueble, hasta dos personas que tengan vínculos de primer grado de consanguinidad, siempre que se presente una única Oferta, conforme las instrucciones establecidas en el capítulo “presentación de una Oferta Conjunta por más de una persona natural o jurídica” de los presentes Términos y Condiciones.

23. Abstenernos de realizar cualquier práctica anticompetitiva evitando con ello establecer acuerdos que limiten indebidamente la competencia en este proceso.

24. Declaro conocer y aceptar las causales de rechazo de la Oferta, tal como se describen en la SECCIÓN VIII. “CAUSALES DE RECHAZO DE LA(S) OFERTA(S)” del presente documento.

25. Acepto que SAE se reserva el derecho de analizar y verificar dentro del respectivo trámite, posibles causales de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés consagradas en la Constitución Política, y en el presente documento de Términos y Condiciones, de llegarse a demostrar que se incurrió en alguna de estas causales o si se evidencia alguna omisión o irregularidad que afecte la comercialización del Inmueble o trámite de Adjudicación, SAE podrá declarar nulo el proceso.

26. Declaro bajo la gravedad del juramento, que no me encuentro incurso en inhabilidades, incompatibilidades ni conflictos de interés para presentar Oferta y celebrar el respectivo contrato, en el evento que me sea adjudicada la

Oferta por un bien Inmueble propio o de un tercero, conforme al Código de Buen Gobierno de SAE publicado en la página web www.saesas.gov.co.

27. Acepto y declaro que me abstengo de ofrecer o entregar regalos (agendas, esferos, calendarios, sombrillas, entre otros), cortesías, dádivas o beneficios a los funcionarios o contratistas de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para evitar influir en la independencia de juicio o inducir a garantizar cualquier tipo de favor en la realización de las actividades relacionadas con el proceso de comercialización que adelanta la Entidad y el contrato que resulte del mismo.

28. Denunciar inmediatamente ante la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., o ante la autoridad competente y demás Órganos de Control, cualquier actuación irregular ejecutada por funcionarios de la Entidad y/o de los Oferentes.

29. Que conozco y acepto que en el evento en que surjan circunstancias administrativas, técnicas, judiciales o de cualquier otra índole que, a juicio de SAE, haga inconveniente o contraproducente continuar con el proceso de la Oferta o de venta, se podrán suspender, interrumpir o terminar anticipadamente, condición que acepto con el sólo hecho de presentar Oferta, liberando a SAE, de cualquier responsabilidad.

30. Acepto que en cumplimiento de la Ley 1918 de 2018 y del Decreto Reglamentario 753 de 2019, SAE o su mandatario, consultarán las inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años. Declaro que no existe reporte en contra del Oferente, Representante Legal, Beneficiarios Finales y/o Accionistas, Asociados o Socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, ni de sus miembros de la Junta Directiva ninguna relación con dichas inhabilidades.

31. Manifiesto que ninguno de los Asociados o Socios que directa o indirectamente tienen el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, o de los miembros de la Junta Directiva, tienen una sentencia judicial en firme que los condene por la comisión de delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva o corrupción o se encuentren vinculados a investigaciones penales o el presunto cometimiento de tales delitos, exceptuando aquellas en las que el Oferente haya sido eximido de culpa.

32. Acepto que en cumplimiento de las medidas para responder a la problemática del delito de lavado de dinero en concordancia con la recomendación del Grupo de Acción Financiera Internacional GAFI, SAE o su mandatario ejecuten monitoreo periódico sobre los Oferentes, accionistas, asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, representantes legales, beneficiarios finales y(o miembros de Junta Directiva, a través de la verificación de estos en las consulta en listas relacionada con delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción.

33. Los activos reportados por los Oferentes no son objeto de lo consagrado en el artículo 16 la Ley 1708 de 2014 sobre extinción de dominio.

34. Bajo la gravedad de juramento manifiesto que los datos aquí consignados obedecen a la realidad, por lo que declaro(amos) haber leído, entendido y aceptado el presente documento, con la presentación de la Oferta por este medio.

35. Declaro bajo la gravedad del juramento, que únicamente tengo la intención de usar para fines lícitos el Inmueble Ofertado.

36. SAE no podrá celebrar contratos con el afectado dentro del proceso de extinción de dominio o sus familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil.

Para el caso de los Inmuebles ocupados también declaro, que:

1. En el caso que mi Oferta sea por un Inmueble ocupado irregularmente o invadido, la hago asumiendo, conociendo y aceptando el estado actual de ocupación o invasión en que se encuentra el Inmueble. Por lo tanto, SAE no se compromete a efectuar ningún tipo de gestión para la entrega y recuperación de la posesión o tenencia de este, así como ningún tipo de reparación locativa o mejoras.

2. En el evento que sobre el Inmueble Ofertado exista proceso judicial, administrativo o policivo en curso a fin de obtener o recuperar la posesión o tenencia de este, desde ya acepto que me sea efectuada la cesión de los derechos litigiosos, asumiendo por mi cuenta, costo y riesgo el trámite del proceso respectivo, así como la recuperación de la posesión o tenencia del Inmueble Ofertado. Por lo anterior, acepto que, con la copia del memorial de cesión debidamente allegado al proceso, me será entregado copia de la renuncia del abogado de la SAE, con el respectivo paz y salvo de honorarios y gastos a la fecha de la escrituración, obligándome a designar por mi cuenta un abogado que se encargue de la representación y defensa de mis intereses. Así mismo manifiesto que cualquier gasto que se genere con posterioridad o decreto de costas judiciales, serán asumidos en su totalidad por mi cuenta.

3. Dentro del proceso de comercialización cumpliré con las obligaciones establecidas en la normatividad relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos. En consecuencia, con la aceptación del presente documento obraré con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y los procedimientos internos relacionados.

XVI. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS.

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

1. Que los ingresos con los que se pretende pagar el Inmueble no provienen de ninguna actividad ilícita contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione o modifique. En consecuencia, declaro que los ingresos o bienes relacionados están ligados al desarrollo normal de actividades lícitas propias de mi objeto social declarado en los documentos adjuntos a la Oferta.

2. Que no he (hemos) efectuado transacciones u operaciones destinadas a la realización o financiamiento de actividades ilícitas (actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo y/o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o corrupción) contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione, o modifique, o a favor de personas relacionadas con dichas actividades.

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

4. Que no admitiré que terceros efectúen depósitos en mis cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo adicione; ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.

NOTA: A la fecha de este documento, quien hace las veces de mandatario y de proveedor de servicios de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE S.A.S. es la sociedad Activos por Colombia, en los términos aquí plasmados y de conformidad con lo pactado en el Contrato No. 063-2025.

Versión 1 - 26 de agosto de 2025: **TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA PARTICIPAR A TRAVÉS DE LA PÁGINA DE ACTIVOS POR COLOMBIA PARA LA COMPRA INDIVIDUAL DE INMUEBLES ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S-SAE S.A.S., EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FRISCO (EN ADELANTE SAE) CONFORME A LO DISPUESTO POR LA LEY 1708 DE 2014, EL DECRETO 1068 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS QUE LO ADICIONEN, MODIFIQUEN O SUSTITUYAN**

ANEXO
PRESENTACIÓN POSTULACIÓN CONJUNTA

Ciudad, FECHA_S

Señores:
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.-SAE S.A.S.
DIRECCIÓN COMERCIAL
Carrera 7 No. 32-16 piso 32
Bogotá D.C.

Asunto: Presentación de Postulación Conjunta para participar en Oferta por el Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) XXX

INFORMACIÓN DEL POSTULANTE PRINCIPAL E INTERESADOS:

En atención a la Postulación presentada para el Inmueble identificado con FMI XXX disponible en el portal de Activos por Colombia nos permitimos relacionar los datos de los presentes Postulaciones en forma conjunta:

Oferente No.	Nombre y apellido	Número de identificación	Correo Electrónico	Dirección de residencia
Postulante No. 1				
Postulante No. 2				
Postulante No. 3				

Bajo la gravedad de juramento, manifiesto que los datos consagrados en este documento son verídicos y corresponden a la realidad. Así mismo, nos permitimos manifestar:

1-El registro de cada uno de los Postulantes se realizó de manera exitosa a través del portal de Activos por Colombia.

2-Conocemos y aceptamos de forma libre la totalidad de los términos y condiciones dispuestos en el portal Web de Activos por Colombia.

Firma de los Oferentes:
Postulante No. 1
Firma: _____

Nombre: _____
Fecha: _____

Postulante No. 2
Firma: _____
Nombre: _____
Fecha: _____

Postulante No. 3
Firma: _____
Nombre: _____
Fecha: _____