

LA SUBASTA

L 2-151
ÁREA 73,98 MEZZANINE

CORRESPONDE AL LOCAL COMERCIAL

PRECIO DE VENTA BASE

NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS

\$961.740.000

**UBICADO EN LA CALLE 150 NO. 16-56 DE BOGOTÁ
DE PROPIEDAD DEL**

CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151-P.H.

FECHA DE INICIO:

Martes **01 de Abril** 2025

FECHA FINAL:

Viernes **25 de Abril** 2025

**INTERESADOS
DESCARGAR LOS
DOCUMENTOS EN**

www.cedritos151oficial.com



@cedritos151oficial

*Reglamento de venta del inmueble mediante el procedimiento de convocatoria.

*Carta de presentación con la oferta subasta inmueble.

**MAYOR INFORMACIÓN OFICINA DE ADMINISTRACIÓN,
CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151-P.H.**

administracion@cedritos151oficial.com

REGLAMENTO DE VENTA DE UN INMUEBLE MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE CONVOCATORIA

Local comercial identificado con el número **2-151**, con matrícula inmobiliaria No. **50N-20784867**, ubicado en la calle 150 No. 16 – 56 de Bogotá (En adelante el **ACTIVO**); de propiedad del CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151 - P.H. (En adelante **EL ENAJENANTE**), identificado con Nit. 800.083.097-1.

PRECIO BASE DE VENTA MÍNIMO: \$961.740.000

1. CRONOGRAMA GENERAL DEL PROCESO DE VENTA

ACTIVIDAD	FECHA ESTIPULADA
AVISO EN LA PÁGINA WEB, remisión por correo electrónico y aviso en las instalaciones del ENAJENANTE.	Martes 1 de abril del año 2.025
Verificación información por parte de INTERESADOS	Martes 8 de abril del año 2.025
Visita en sitio del ACTIVO. Previa cita según disponibilidad del ENAJENANTE.	Sábado 12 de abril del año 2.025
Fecha máxima solicitud de aclaraciones del REGLAMENTO DE VENTA	Martes 15 de abril del año 2.025
Recibo de OFERTAS en sobre cerrado en horario de oficina L a V 9:00 am a 6:00 pm.	Viernes 25 de abril del año 2.025
Audiencia de SUBASTA PUBLICA	Lunes 28 de abril del año 2.025
Pago del 50% del PRECIO DE VENTA	5 días hábiles siguientes a la adjudicación. Jueves 8 de mayo del año 2.025
Celebración del CONTRATO DE PROMESA DE VENTA	5 días hábiles siguientes a la adjudicación. Jueves 8 de mayo del año 2.025 Supeditado al pago del 50% del precio.
Pago del 40% del PRECIO DE VENTA	1 mes corrido siguiente a la adjudicación. Lunes 9 de junio del año 2.025
Celebración de la escritura DE COMPRAVENTA Pago del 10% del PRECIO DE VENTA	De acuerdo a lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, máximo 6 meses corridos siguientes a la firma del contrato de promesa, Supeditado al levantamiento de los gravámenes del inmueble y al pago del saldo (10%) del precio. Sin perjuicio que se pueda adelantar o ampliar, conforme lo dispone el reglamento
Entrega material del inmueble	Posterior a la culminación de lo señalado anteriormente.

2. INFORMACIÓN GENERAL

2.1. ADVERTENCIA

El presente REGLAMENTO DE VENTA (según el mismo sea reformado, modificado o adicionado conforme a lo dispuesto en este documento), ha sido expedido por el ENAJENANTE, para fines informativos y para los demás fines que se establecen en este documento, y se proporciona únicamente para ser utilizado por los INTERESADOS y OFERENTES con el objeto de establecer las reglas que deben seguirse al momento de presentar su carta de interés y su OFERTA relacionadas con la venta del ACTIVO.

Ni la recepción del REGLAMENTO por cualquier persona, ni la información contenida en este documento o proporcionada en conjunto con el mismo, o comunicada posteriormente a cualquier INTERESADO, ya sea en forma verbal o escrita, con respecto al PROCESO DE VENTA, constituye un otorgamiento de asesoría en materia de inversiones, legal, fiscal o de otra naturaleza, a cualquiera de dichos INTERESADOS. Los receptores del REGLAMENTO se deben informar sobre todos los requisitos legales aplicables y cumplir con los mismos, además de informarse plenamente y por su cuenta del estado físico, jurídico y material del inmueble. Ninguna información contenida en este documento constituye un compromiso o recomendación de ningún tipo, ni una solicitud para que se realice una OFERTA.

El ENAJENANTE se reserva el derecho, en forma discrecional, en consonancia con las leyes aplicables y con el REGLAMENTO, en cualquier momento a: (i) modificar o adicionar el REGLAMENTO; (ii) prorrogar o modificar el cronograma para el PROCESO DE VENTA, o (iii) dar por terminado el PROCESO DE VENTA en cualquier etapa del mismo; todo ello, sin necesidad de dar aviso previo o notificación previa a cualquier INTERESADO, con la debida justificación, frente a lo cual no se tendrán derecho a formular ningún tipo de reclamación en contra del ENAJENANTE, ni sus respectivos directores, funcionarios, socios, empleados, agentes, representantes, asesores o consultores.

Ni el REGLAMENTO ni cualquier otra información escrita o verbal proporcionada a un INTERESADO o a cualquier otra persona, o a sus respectivos asesores, constituirán o se considerarán como relación contractual alguna.

En los eventos en los cuales se haga imposible jurídicamente la enajenación del ACTIVO, el ENAJENANTE quedará totalmente exonerado de cualquier responsabilidad u obligación de reparación de perjuicios o pago de cualquier indemnización, gasto, costo o daño.

Si alguna de las fechas límite indicadas en este documento corresponde a un día que no sea un día hábil, dicha fecha límite se prorrogará hasta el siguiente día hábil.

2.2. DEL ACTIVO OBJETO DEL PROCESO DE VENTA

- El ACTIVO fue adquirido por el ENAJENANTE mediante TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL efectuada por la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DELFIDEICOMISO PARQUEO CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151- PH con Nit. 8050129210, según escritura pública 2594 del 26 de agosto de 2019 de la Notaria treinta y nueve de BOGOTÁ D.C., debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria **50N-20784867** de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá Zona Norte.

- IDENTIFICACIÓN: **LOCAL 2-151:** Con un coeficiente de 0,6614%. Hace parte del Centro Comercial CEDRITOS 151 - PROPIEDAD HORIZONTAL. Su área construida es de doscientos setenta y dos punto catorce metros cuadrados (73.98 m²) está situado en el piso segundo y sus linderos, muros y/o columnas de por medio son: -----Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en un metro y ochenta y dos centímetros (1,82 mts), del punto dos (2) al punto tres (3) treinta centímetros (30 cms), del punto tres (3) al punto cuatro (4), veinticinco centímetros (25 cms), del punto (4) al punto (5) treinta centímetros (30 cms), del punto (5) al punto (6) cinco metros y setenta y cinco centímetros (5,75 mts), del punto (6) al punto (7) treinta centímetros (30 cms), del punto (7) al punto (8) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (8) al punto (9) treinta centímetros (30 cms), del punto (9) al punto (10) cinco metros con noventa centímetros (5.90 mts), del punto (10) al punto (11) treinta y un centímetros (31 cms), del punto (11) al punto (12) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (12) al punto (13) veintiún centímetros (21 cms), del punto (13) al punto (14) tres metros con cuarenta y tres centímetros (3.43 mts), del punto (14) al punto (15) veintiún centímetros (21 cms), del punto (15) al punto (16) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (16) al punto (17) veintiún centímetros (21 cms), del punto (17) al punto (18) tres metros con sesenta y siete centímetros (3,67 mts), del punto (18) al punto (19) tres metros con setenta centímetros (3,70 mts), del punto (19) al punto (20) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (20) al punto (21) treinta centímetros (30 cms), del punto (21) al punto (22) un metro con dieciséis centímetros (1,16 mts), del punto (22) al punto (23) cuatro metros con tres centímetros (4,03 mts), del punto (23) al punto (24) dieciocho centímetros (18 cms), del punto (24) al punto (25) treinta y cuatro centímetros (34 cms), del punto (25) al punto (26) cuarenta y un centímetros (41 cms), del punto (26) al punto (27) ochenta y cuatro centímetros (84 cms), del punto (27) al punto (28) treinta centímetros (30 cms), del punto (28) al punto (29) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (29) al punto (30) treinta centímetros (30 cms), del punto (30) al punto (31) tres metros con cuarenta y tres centímetros (3,43 mts), del punto (31) al punto (32) treinta centímetros (30 cms), del punto (32) al punto (33) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (33) al punto (34) treinta centímetros (30 cms), del punto (34) al punto (35) cinco metros con noventa centímetros (5,90 mts), del punto (35) al punto (36) treinta centímetros (30 cms), del punto (36) al punto (37) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (37) al punto (38) treinta centímetros (30 cms), del punto (38) al punto (39) cinco metros con setenta y cinco centímetros (5,75 mts), del punto (39)

al punto (40) treinta centímetros (30 cms), del punto (40) al punto (41) veinticinco centímetros (25 cms), del punto (41) al punto (42) treinta centímetros (30 cms), del punto (42) al punto (43) diez centímetros (10 cms), del punto (43) al punto (44) nueve centímetros (9 cms), del punto (44) al punto (45) treinta y cinco centímetros (35 cms), cerrando del punto (45) al punto (1) tres metros con setenta y uno centímetros (3,71 mts). -----LINDEROS VERTICALES Nadir: relación a la placa del segundo piso colindante con la del centro comercial, la cual se denominara el nivel +5,85. -----Cenit: será el nivel de la cubierta costado noroccidental del centro comercial. -----

- DEPENDENCIAS: Espacio disponible para local.

3. OBJETO DEL REGLAMENTO

El presente REGLAMENTO DE VENTA ha sido expedido por el ENAJENANTE y tiene por objeto regular los requisitos y condiciones del PROCESO DE VENTA que aplicará en la enajenación del ACTIVO.

La venta del ACTIVO se efectuará como cuerpo cierto, en el estado físico, administrativo y jurídico en que se encuentra, sin condicionamientos de ninguna clase por parte de los OFERENTES y bajo la modalidad de “todo o nada”, lo que significa que el ENAJENANTE no venderá el ACTIVO a menos que los OFERENTES pretendan comprar la totalidad del mismo. La venta se realizará siguiendo el procedimiento de SUBASTA señalado en el presente REGLAMENTO.

4. JURISDICCIÓN

Cualquier conflicto relacionado con el REGLAMENTO, las OFERTAS, la ADJUDICACION, el CONTRATO DE COMPRAVENTA y cualesquiera otros temas relacionados con el desarrollo y ejecución del PROCESO DE VENTA se someterá a la decisión de la jurisdicción colombiana.

5. ESTADO DEL ACTIVO

- i. Estado de conservación del ACTIVO: **Bueno**
- ii. Valor de Gastos de Administración mensuales año 2025: **DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS (\$2.564.460).**
- iii. Gravámenes del ACTIVO:
- iv. Que el ACTIVO cuenta con una HIPOTECA de cuantía indeterminada a favor de BANCO COOMEVA S.A. "BANCOOMEVA" constituida según Escritura Pública No.2594 del 26 de agosto de 2019 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá.
- v. No obstante lo anterior, EL ENAJENANTE se compromete a subsanar todo lo anterior, para lo cual EL ENAJENANTE tendrá un plazo de hasta seis (6) meses contados a partir de la adjudicación, para cancelar dichos gravámenes, sin perjuicio que lo pueda hacer antes o ampliar el plazo, caso en el cual informará al PROMITENTE COMPRADOR de dicha situación con 30 días calendario de antelación a la fecha que estime el ENAJENANTE para

la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

- vi. Sin perjuicio de lo anterior, el ENAJENANTE no comprometerá o dará en garantía el ACTIVO para eventuales créditos que se adquieran con posterioridad a la firma de la PROMESA DE COMPRAVENTA.

6. PRECIO BASE MINIMO DE VENTA DEL ACTIVO

EL PRECIO BASE MINIMO DE VENTA del ACTIVO corresponde a la suma de **NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$961.740.000)**

7. DECISIÓN DE INVERSIÓN

La decisión de presentar o no OFERTA será una decisión libre e independiente por parte de los OFERENTES, basada en sus propios análisis, investigaciones, exámenes, inspecciones, y no en documento, material o información alguna, o en comentario o sugerencia alguna provenientes del ENAJENANTE o de cualquiera de sus representantes, administradores, funcionarios, integrantes, asesores.

8. COSTOS Y GASTOS

Todos los costos y gastos, tanto directos como indirectos, relacionados con la presentación de la documentación u OFERTA, correrán por cuenta de cada INTERESADO u OFERENTE. El ENAJENANTE no asumirá en ningún caso dichos costos y gastos, cualquiera sea el resultado del presente PROCESO DE VENTA.

Será responsabilidad única y exclusiva de los INTERESADOS u OFERENTES adelantar las actividades necesarias para la elaboración de su OFERTA, así como asumir los costos y gastos que la formulación y presentación de la misma demande.

El ENAJENANTE no asumirá ninguna clase de gasto o costo en que se incurra por la suscripción, transferencia o entrega de los documentos que acreditan la titularidad o propiedad del ACTIVO.

Aun cuando el ENAJENANTE decida aceptar una de las OFERTAS presentadas no significa que adquiera la obligación de reconocer los costos, gastos, honorarios y demás erogaciones que los OFERENTES hayan realizado.

Así mismo, el COMPRADOR deberá asumir todos los gastos y costos que surjan por el hecho de la celebración y el perfeccionamiento del CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL ACTIVO, incluidos el 50% de los gastos de escrituración y el 100% de los gastos de registro y beneficencia.

Igualmente, el COMPRADOR deberá cancelar los valores de los tributos que se generen de la compraventa, en especial del impuesto predial, valorización y otras contribuciones en las prorratas correspondientes en el evento que sea viable efectuarlo, todo lo cual desde ya aceptan los INTERESADOS u OFERENTES.

9. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO

Con la presentación de la EXPRESIÓN DE INTERÉS, el INTERESADO deberá expresar que conoce y acepta los términos y condiciones del PROCESO DE VENTA establecidos en este REGLAMENTO y las normas aplicables al mismo, incluyendo las manifestaciones de voluntad que se indican en este REGLAMENTO.

De igual manera, el INTERESADO u OFERENTE exonera al ENAJENTANTE, administradores, o cualquier persona natural o jurídica relacionada con la puesta en marcha del presente REGLAMENTO, de cualquier tipo de responsabilidad u obligación de reparación de perjuicios o pago de cualquier indemnización, gasto, costo o daño, que resulte por el no acaecimiento de la VENTA, dado que tanto la venta del ACTIVO, como la participación de los INTERESADOS en el proceso de venta, se basa en el principio de la autonomía de la voluntad.

10. CAPACIDAD LEGAL

Se verificará la capacidad legal y estatutaria de la persona que presente y de quien suscriba la OFERTA, en relación con todos los requisitos y condiciones que exige la Ley para la suscripción del CONTRATO DE PROMESA DE VENTA y el OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Los INTERESADOS, deberán acreditar su existencia y representación legal de conformidad con lo establecido por el Código de Comercio y demás normas concordantes y complementarias. No se admite la presentación de OFERTAS suscritas por apoderados.

11. PROCEDIMIENTO DE VENTA DE SUBASTA

El procedimiento para la venta del ACTIVO a través de SUBASTA PÚBLICA se llevará a cabo en los siguientes términos:

11.1. AVISO DE INICIO DEL PROCESO DE VENTA.

Es el aviso con el que se informa el inicio del PROCESO DE VENTA del ACTIVO, que se publicará en la fecha indicada en el cronograma del presente REGLAMENTO, en la PAGINA WEB DEL ENAJENANTE, esto es, www.cedritos151oficial.com, por correo electrónico y aviso en las oficinas de administración. El ENAJENANTE se reserva el derecho de remitir el AVISO por correo electrónico o cualquier otro medio, a quien disponga sin restricción alguna, luego el PROCESO DE VENTA no se encuentra dirigido a un grupo determinado y en ese sentido, no podrá aludirse exclusión o discriminación por terceros.

11.2. SOLICITUDES DE ACLARACIÓN.

A partir de la fecha de publicación del AVISO DE INICIO DEL PROCESO DE VENTA y de conformidad con lo establecido en el cronograma, los INTERESADOS podrán remitir sus comentarios, inquietudes, preguntas y solicitudes de aclaración sobre este REGLAMENTO al ENAJENANTE al correo electrónico administracion@cedritos151oficial.com. EL ENAJENANTE atenderá y enviará la respuesta correspondiente vía correo electrónico.

11.3. VISITA AL ACTIVO

Si los INTERESADOS desean realizar una visita al ACTIVO in situ, con el fin de conocer el estado del mismo, deberán solicitar una cita al ENAJENANTE, para lo cual podrán comunicarse al siguiente teléfono: celular 318-8216344. Las visitas se podrán realizar en el término previsto en el cronograma.

11.4. RECIBO DE OFERTAS

A partir del día de publicación del AVISO DE INICIO DEL PROCESO DE VENTA y hasta la fecha prevista en el cronograma, los INTERESADOS en participar en la SUBASTA PUBLICA, deberán remitir a la oficina de administración ubicada en la Calle 150 No. 16 – 56 CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151 - P.H., la OFERTA en sobre cerrado marcado en el exterior con el nombre del OFERENTE, en la urna destinada para el efecto. El sobre deberá contener el FORMATO DE OFERTA DE COMPRA destinado por el ENAJENANTE para el efecto, debidamente diligenciado y suscrito por el interesado o el Representante Legal. En caso que un OFERENTE no acuda a depositar en la urna su sobre dentro del lapso indicado para el efecto, será excluido de participar en la subasta.

Al momento del depósito en la urna de los correspondientes sobres contentivos de la OFERTA, se dejará constancia de su entrega mediante la indicación en una planilla dispuesta para el efecto, en la que se consignará el nombre del OFERENTE.

11.5. SUBASTA PÚBLICA CON SOBRE CERRADO

11.5.1. REGLAS DE LA SUBASTA PÚBLICA

La audiencia de la SUBASTA PUBLICA se llevará a cabo en el día y hora señalados en el cronograma y en la SALA DE SUBASTA (Oficina de Administración Centro Comercial Cedritos 151), a la cual sólo podrán acceder los representantes legales u OFERENTES, las personas designadas por el ENAJENANTE, entre ellas la Revisoría Fiscal del ENAJENANTE. En esta audiencia de la SUBASTA PUBLICA se aplicará el siguiente procedimiento:

- i. El presidente de la audiencia de la SUBASTA PUBLICA designado por el ENAJENANTE iniciará la SUBASTA PUBLICA y procederá a designar a un secretario.
- ii. El presidente de la audiencia de la SUBASTA PUBLICA, leerá en voz alta la planilla de constancia de entrega de los sobres con los nombres de los OFERENTES que presentaron OFERTA.
- iii. El presidente de la audiencia de la SUBASTA PUBLICA procederá a la apertura de la urna dispuesta para el depósito de los sobres correspondientes y abrirá cada uno de ellos siguiendo el orden contenido en la planilla, comenzando con el sobre del primer firmante y culminando con el sobre del último firmante.
- iv. En las planillas donde se relacionan las OFERTAS se consignará el PRECIO DE OFERTA.
- v. A continuación, el secretario ordenará todas las OFERTAS presentadas de mayor a menor según el PRECIO DE OFERTA en ellas formulado y, una vez ordenadas, el presidente seguirá el siguiente procedimiento:
 - a. Verificará cuáles OFERTAS contienen PRECIOS DE OFERTA superiores o iguales al valor dispuesto como VALOR MINIMO DE VENTA y cuáles no.

- b. Los PRECIOS DE OFERTA que sean inferiores al VALOR MINIMO DE VENTA serán descartadas y por lo tanto las OFERTAS que los contengan no serán aceptadas, esto es, no serán válidas y rechazadas.
- c. Se dará apertura a los sobres con las ofertas iniciales de precio y se registrarán las ofertas válidas las cuales se ordenarán ascendentemente y se dará a conocer en la audiencia el mayor precio ofrecido.
- d. Una vez verificado por parte del presidente de la SUBASTA PUBLICA que no se recibió ninguna OFERTA superior al mayor PRECIO DE OFERTA, el ACTIVO se adjudicará al OFERENTE que haya indicado en su OFERTA el mayor PRECIO DE OFERTA.
- e. Si sólo se presenta una OFERTA VÁLIDA el presidente de la SUBASTA PUBLICA procederá a declarar como ADJUDICATARIO al respectivo OFERENTE.

11.5.2. FINALIZACIÓN DE LA AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA

Para todos los efectos, se entenderá finalizada la audiencia de la SUBASTA PUBLICA con la manifestación verbal por parte del Presidente de la SUBASTA del nombre del OFERENTE que haya resultado ADJUDICATARIO, como consecuencia de haber presentado la OFERTA con el PRECIO DE OFERTA más alto en relación con el PRECIO BASE MÍNIMO DE VENTA, o con la manifestación verbal por parte del Presidente de la SUBASTA de la circunstancia de no haberse presentado OFERTAS o que las OFERTAS presentadas no cumplen con los requisitos previstos en este REGLAMENTO.

Una vez realizada una de las manifestaciones anteriores el presidente de la SUBASTA levantará un acta firmada por él, el secretario designado, en la cual se hará constar de manera breve lo sucedido en la audiencia de la SUBASTA.

En caso que en desarrollo de la audiencia de la SUBASTA haya resultado ADJUDICATARIO, el Acta contendrá el nombre de éste, así como el PRECIO DE OFERTA por el cual se adjudica. De igual forma, el acta contendrá la advertencia de que la ADJUDICACIÓN estará sujeta a la CONDICIÓN SUSPENSIVA de verificación de capacidad legal y pago del PRECIO DE VENTA.

Una vez verificada la capacidad legal y el pago del 60% del PRECIO DE VENTA se procederá a la celebración del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA conforme se establece en el cronograma.

11.6. EMPATE EN LAS OFERTAS

Si se presentan dos o más OFERTAS con igual PRECIO DE OFERTA y superiores o iguales al PRECIO BASE MÍNIMO DE VENTA, el Presidente de la audiencia de la SUBASTA PUBLICA procederá a indicar los nombres de los OFERENTES que las han formulado y a poner de presente la circunstancia de empate. Para efectos de superar el empate se procederá así: (i) El Presidente de la SUBASTA invitará a los OFERENTES empatados a presentar una nueva OFERTA, la cual deberá superar como mínimo en uno por ciento (1%) el valor del PRECIO DE OFERTA anterior. (ii) Los

OFERENTES empatados contarán con diez (10) minutos para determinar el nuevo PRECIO DE OFERTA.

Las mismas serán depositadas en la urna vacía dispuesta para el efecto, la cual deberá cerrarse. Los sobres serán marcados de la misma manera en que fueron marcados los sobres depositados inicialmente.

Una vez vencido el término de diez (10) minutos, o antes si han sido depositadas todas las OFERTAS por parte de los OFERENTES empatados, el presidente de la SUBASTA ordenará de mayor a menor las OFERTAS presentadas y realizará la ADJUDICACION del ACTIVO al OFERENTE que haya presentado la OFERTA con el mayor PRECIO DE OFERTA.

Si persiste el empate por más de una (1) vez, se realizará un sorteo entre los OFERENTES empatados de la siguiente forma:

- i. El presidente de la SUBASTA escribirá en papeles individuales los nombres de los OFERENTES que se encuentren empatados.
- ii. A continuación, el presidente de la SUBASTA procederá a depositar los papeles con los nombres de los OFERENTES empatados en una bolsa vacía.
- iii. Posteriormente, el presidente de la SUBASTA procederá a sacar al azar un papel y el nombre de quien resulte escrito en dicho papel será el ADJUDICATARIO.

12. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Una vez se cuente con la APROBACION DEFINITIVA DE LA OFERTA, dentro del término previsto en el cronograma, el ADJUDICATARIO DEFINITIVO deberá suscribir el correspondiente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA del ACTIVO.

13. PAGO DEL PRECIO DE VENTA

Las instrucciones para el pago del PRECIO DE VENTA son las siguientes:

- i. Una vez culminada la subasta, el ADJUDICATARIO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la realización de la subasta, deberá pagar el cincuenta por ciento (50%) del PRECIO DE VENTA establecido en la OFERTA vencedora.
- ii. El Comprador deberá pagar el cuarenta por ciento (40%) del PRECIO DE VENTA a más tardar dentro de un (1) mes siguiente a la firma del contrato de promesa en la fecha señalada en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
- iii. El saldo por el diez por ciento (10%) deberá ser cancelado por el comprador máximo dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del contrato de promesa en la fecha señalada en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Sin perjuicio de ello, el ENAJENANTE de manera unilateral podrá adelantar la fecha de escrituración del ACTIVO, si obtiene la

cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble en un plazo inferior, caso en el cual deberá informar con treinta (30) días de antelación al comprador la nueva fecha de escrituración y el plazo para que cancele el saldo del precio que no podrá exceder un día antes de la fecha de escrituración. No obstante, en caso de novedad o tardanza por parte de las entidades correspondientes, se podrá ampliar el plazo hasta por seis (6) meses más.

- iv. Los pagos deberán hacerse en moneda legal colombiana mediante consignación en efectivo o cheque de gerencia o transferencia electrónica a la CUENTA BANCARIA DEL ENAJENANTE y lo acreditará con la entrega del comprobante correspondiente.

BANCO	CUENTA	NUMERO
BANCOOMEVA	CORRIENTE	51 00 30606

14. PENA POR RETRACTO DE LA OFERTA

EL OFERENTE que resulte ADJUDICATARIO y no cumpla con el pago establecido en el numeral 13.i en el término estipulado o se retracte de su oferta, será sujeto de una penalidad equivalente al 1% del valor del **PRECIO BASE MINIMO DE VENTA DEL ACTIVO**, para lo cual, el presente documento junto con la oferta del oferente y la declaración del enajenante, prestarán pleno mérito ejecutivo para el cobro de la penalidad, sin requerir constitución en mora previa o requerimientos prejudiciales, a los cuales el oferente renuncia con la sola participación en la presente subasta.

15. SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA

Dentro del término previsto en el contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador deberá proceder a suscribir la escritura pública de COMPRAVENTA del ACTIVO, la cual se otorgará en la notaría que previamente le informe el ENAJENANTE. En todo caso, para la suscripción de la Escritura, el promitente comprador debe acreditar el pago total, es decir el 100% del PRECIO DE VENTA.

16. ENTREGA MATERIAL DEL ACTIVO

El ACTIVO objeto de venta se entregará al comprador en su lugar de ubicación, y de acuerdo con el estado físico y jurídico en que se encuentre, una vez suscrito el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y pagado el ochenta por ciento (80%) del precio de venta.

El PROMITENTE COMPRADOR deberá asumir por su cuenta, costo y riesgo a partir de la entrega del ACTIVO, todos los gastos derivados del inmueble, comprendiendo pero sin limitarse a: impuestos, valorizaciones, tasas, expensas de administración ordinarias y extraordinarias, etc.

17. ADJUDICACIÓN SUPLETORIA

El ENAJENANTE podrá realizar la ADJUDICACIÓN SUPLETORIA en cualquiera de los siguientes eventos:

- i. Si el ADJUDICATARIO que ocupó el primer lugar no realiza el pago del PRECIO DE VENTA

- en las fechas establecida, o
- ii. Si el ADJUDICATARIO que ocupó el primer lugar de cualquier otra forma incumple las obligaciones derivadas de su OFERTA, o del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, o
- iii. Si respecto del ADJUDICATARIO se verifica alguna inhabilidad o incapacidad.

Así las cosas, el ENAJENANTE para efectos de realizar la ADJUDICACIÓN SUPLETORIA aplicará el siguiente procedimiento:

El ENAJENANTE evaluará de manera unilateral y sin requerir ninguna notificación a nadie, la conveniencia de iniciar un nuevo proceso de venta o proceder a declarar como ADJUDICATARIO al OFERENTE que haya ocupado el segundo lugar en el orden de elegibilidad y así sucesivamente en desarrollo de la SUBASTA PRESENCIAL, lo cual se le comunicará al respectivo OFERENTE al día siguiente a la fecha en que se produzca cualquiera de los eventos señalados anteriormente.

Sin embargo, el ENAJENANTE se reserva el derecho de dar por terminado el proceso en cualquier momento.

En todo caso, para el ADJUDICATARIO SUPLETORIO se aplican las mismas reglas establecidas en este reglamento, en cuanto a plazos para pagos del PRECIO DE VENTA, suscripción de contratos y demás, contados a partir de la notificación de ADJUDICACIÓN.

18. RECHAZO DE OFERTAS

Las OFERTAS serán rechazadas cuando no cumplan con las formalidades y requisitos de este REGLAMENTO, así como cuando:

- i. Cuando no se formulen de acuerdo con el formato de OFERTA que sea suministrado por el ENAJENANTE.
- ii. Cuando el valor de la OFERTA se encuentre por debajo del VALOR MINIMO DE VENTA.
- iii. Cuando se formulen por fuera de los plazos establecidos.
- iv. Cuando sean diligenciadas a lápiz.
- v. Cuando el formato para presentar OFERTA no se haya diligenciado en su totalidad, o no se encuentren suscritas por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, o por quien esté jurídicamente facultado para el efecto.
- vi. Cuando la OFERTA contenga tachaduras o enmendaduras, o más de un PRECIO DE OFERTA.
- vii. Las demás previstas en el presente REGLAMENTO.

19. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

Será responsabilidad de los OFERENTES estudiar la información contenida en el presente REGLAMENTO, así como obtener por su cuenta la información adicional que consideren necesaria y/o

conveniente para presentar la OFERTA. Igualmente, es su deber conocer todas y cada una de las implicaciones que se derivan de su OFERTA y realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para que la misma se efectúe sobre la base de un examen cuidadoso de las características que de todo tipo presente el ACTIVO.

El ENAJENANTE ni sus representantes, sus funcionarios y demás sujetos directos o indirectos vinculados al PROCESO DE VENTA del ACTIVO, no estarán sujetos a responsabilidad alguna, presente o futura, derivada de cualquier información incluida en el presente REGLAMENTO.

Ni la información dispuesta por el ENAJENANTE, ni este REGLAMENTO, podrán, ni deberán ser considerados por los INTERESADOS como una asesoría en materia de inversiones, o en asuntos de índole legal, tributaria, fiscal o de otra naturaleza por parte del ENAJENANTE, de sus funcionarios, y demás personas directos o indirectos vinculados al PROCESO DE VENTA.

El OFERENTE será responsable de obtener toda la información que pueda influir en su decisión y, por tanto, cualquier deficiencia en que incurra en su debida diligencia no lo eximirá de la obligación de llevar a cabo el negocio de compraventa del ACTIVO objeto de su OFERTA.

De igual forma, cualquier deficiencia en que incurra el INTERESADO y el OFERENTE en su debida diligencia no le dará derecho a reclamaciones, indemnizaciones, reembolsos o ajustes de ninguna naturaleza.

Se recomienda a los INTERESADOS y OFERENTES que obtengan asesoría independiente en materia financiera, legal, fiscal, tributaria, técnica y de cualquier otra naturaleza que consideren relevante para adoptar su decisión de adquirir el ACTIVO, así como para su adecuado concurso en el presente PROCESO DE VENTA.

El ENAJENANTE, así como tampoco sus funcionarios y asesores internos o externos, directos o indirectos, tendrán la obligación de reembolsar ni compensar a los INTERESADOS y/o OFERENTES cualquier costo o gasto efectuado por éstos al evaluar o proceder de acuerdo con el presente REGLAMENTO, o que haya sido realizado de otra manera en razón a haber manifestado interés en el ACTIVO.

OFERTA

Bogotá, D.C. abril _____ del año 2.025

Señores

CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151 - P.H.

L.C.

Asunto: OFERTA PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE SEGÚN CONVOCATORIA Local comercial **2-151**, con matrícula inmobiliaria No. **50N-20784867**, ubicado en la calle 150 No. 16 – 56 de Bogotá; de propiedad de CENTRO COMERCIAL CEDRITOS 151 P.H. en primer piso.

Por la presente manifiesto que he(mos) examinado el documento de reglamento de venta de un inmueble mediante el procedimiento de convocatoria, incluyendo todas y cada una de sus secciones y anexos, que estamos de acuerdo y en consecuencia cumplimos y aceptamos todas y cada una de las disposiciones en él contenidas para la compra.

El abajo firmante ofrece comprar el inmueble que se vende en el ESTADO Y SITIO en que se encuentra - Local comercial **2-151** con matrícula inmobiliaria No. **50N-20784867**, ubicado en la calle 150 No. 16 – 56 de Bogotá, de conformidad con lo establecido en su reglamento para venta por lo tanto mí oferta es por un valor de:

_____ (\$ _____) M/C.

DECLARACIONES:

Con la presente OFERTA, declar(o)(amos) que:

1. La información suministrada es veraz, corresponde a la realidad y puede ser verificada en cualquier medio.
2. Conocemos y aceptamos los términos y condiciones establecidos en el REGLAMENTO y nos obligamos a cumplir con los términos en él establecidos.
3. Aceptamos que es nuestra responsabilidad hacer todas las investigaciones y averiguaciones que consideremos necesarias para evaluar la compra del ACTIVO y, en consecuencia, hemos tomado la decisión de comprar el ACTIVO de manera autónoma y con pleno conocimiento de causa.
4. Que conocemos, aceptamos y asumimos el estado físico, administrativo y de ocupación en que se encuentra el inmueble y que el ENAJENANTE no se compromete a realizar ningún tipo de reparación.
5. Que conocemos y aceptamos el estado jurídico del inmueble.
6. Que conocemos que no se podrá ceder la posición contractual en esta negociación sin el previo consentimiento del ENAJENANTE.
7. Aceptamos las condiciones de rechazo de las OFERTAS.
8. La fuente de los recursos destinada al pago del precio del ACTIVO es lícita.
9. La presente OFERTA está basada exclusivamente en las propias averiguaciones, estudios, auditorias y proyecciones hasta donde se considera conveniente y, por lo mismo, no se sustenta ni tiene origen en declaraciones de causalidad o manifestaciones formuladas por el ENAJENANTE, ni por sus representantes, mandatarios, agentes o asesores.
10. La OFERTA formulada es irrevocable e incondicional.
11. Que no estamos incurso en las causales de inhabilidad y/o incompatibilidad previstas en la Constitución Política y en la ley.

Atentamente,

Firma interesado o Representante Legal:

Nombre o Razón Social del oferente:

C.C. y/o NIT. No.:

Dirección:

Teléfono:

Dirección electrónica: