

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA VENTA DE BIEN INMUEBLE TRANSFERIDO AL P.A.  
INMUNIZADORA SABANETA

TITULO I  
ASPECTOS GENERALES DE LOS TERMINOS DE REFERENCIA

1. OBJETIVO GENERAL

Fijar las condiciones de la venta del bien inmueble que integra el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA, con el fin de efectuar el pago a los titulares de derecho fiduciarios conforme a los porcentajes de participación definidos en el auto No. Auto 440-014041 del 30 de agosto 2006 de la Superintendencia de Sociedades

En tal virtud, lo consignado en estos términos de referencia es con el propósito de fijar los términos y condiciones bajo las cuales deben formular la propuesta en su condición de únicos interesados en la adquisición del lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 156-0039294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

Por consiguiente, en estos términos de referencia se establecerán las condiciones fundamentales para formalizar la venta del inmueble de conformidad con la oferta que se presente por parte del oferente, la cual incluirá precisiones sobre el valor mínimo, plazo para el pago, condiciones para la entrega jurídica, asunción del comprador de todas las contingencias jurídicas que puedan derivarse de la venta, sean anteriores, presentes o futuras, referidas pero no limitadas a la ocupación del inmueble por terceros sin ningún tipo de título que los legitime; exclusión de responsabilidad por cualquier reclamación de mejoras en los términos del Código Civil; régimen de manejo de cualquier demanda jurídica, ya sea judicial o administrativa, pago de impuestos, servicios públicos y declaración de indemnidad en favor de la fiduciaria en posición propia y como titular y vocera del Patrimonio Autónomo Inmunizadora Sabaneta.

En fin, el propósito es efectuar la compraventa del inmueble en condiciones prefijadas y respecto de las cuales el oferente es totalmente libre de aceptar o no de conformidad con el principio del postulado de la autonomía de la voluntad privada, lo cual equivale a decir que tienen los elementos de juicio necesarios para formular la oferta libre de todo apremio y con la información necesaria y mínima para ese efecto.



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura

## 2. OBJETIVO ESPECIFICO

Determinar las condiciones generales a las cuales debe ceñirse la oferta, en participar en la compra del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-0039294 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Facatativá y, como consecuencia de ello, una vez realizada la enajenación y recibido el precio, proceder a pagar a los titulares de los derechos fiduciarios definidos por la liquidadora de la Inmunizadora Sabaneta en el auto No 440-014041, previos los descuentos a que haya lugar, y que hace parte integral de estos términos de referencia.

## 3. ANTECEDENTES DEL PATRIMONIO AUTONOMO SABANETA A PARTIR DE LA RECONDUCCIÓN ORDENADA POR LA LIQUIDADORA DE LA SOCIEDAD INMUNIZADORA SABANETA S.A, SEGÚN AUTO No. 440-014041

- La SOCIEDAD INMUNIZADORA SABANETA hoy LIQUIDADADA, suscribió con FIDUAGRARIA S.A., un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Garantía, contenido en la Escritura Pública No. 3103 del 5 de julio de 1996 de la Notaria Dieciocho (18) de Bogotá, con el propósito de constituir un Patrimonio Autónomo denominado “FIDEICOMISO GARANTÍA INMUNIZADORA SABANETA”, mediante la transferencia a título de fiducia del bien inmueble (predio rural – lote de terreno, ubicado en la vereda Sabaneta, Municipio de San Francisco - Cundinamarca), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 156-0039294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, para que el citado Patrimonio Autónomo sirviera de garantía de las obligaciones adquiridas por la SOCIEDAD INMUNIZADORA SABANETA IINMSA S.A., con las Entidades Financieras que llegasen a ostentar durante el desarrollo del contrato de fiducia, la calidad de beneficiarios.
- Con Auto 410 -1903 del 6 de marzo de 1998, la Sociedad Fideicomitente (Inmunizadora Sabaneta IINMSA S.A., hoy Liquidada), fue admitida en el acuerdo de recuperación de activos en los términos de la Ley 222 de 1995.
- Con Auto 410-6681 del 28 de mayo de 1999, se graduaron y calificaron los créditos de la deudora reconocidos dentro del acuerdo de recuperación de activos, acuerdo que fue modificado en dos ocasiones, la última de ellas consistió en dar inicio a la promoción de un acuerdo de reestructuración en los términos del artículo 65 de la Ley 550 de 1999, votada favorablemente.
- Con Auto 410-035766 del 24 de Julio de 2002, la Superintendencia de Sociedades aceptó a la Sociedad Inmunizadora Sabaneta hoy Liquidada, la promoción de un acuerdo de reestructuración en los términos de la Ley 550 de 1999, nombrando como Promotor del Acuerdo Concordatario al Doctor Luis Jairo Blanco Castañeda. En reuniones celebradas los



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura

días 13 y 20 de noviembre de 2002, el Promotor determinó los derechos de voto y acreencias.

- En reunión celebrada el día 29 de Enero de 2004, en el auditorio de la Superintendencia de Sociedades, la deudora manifestó a sus acreedores que no se encontraba en condiciones de cumplir con los compromisos adquiridos en el acuerdo concordatario, en virtud de lo cual, la Superintendencia de Sociedades decretó la Liquidación obligatoria de la Sociedad Fideicomitente (INMUNIZADORA SABANETA INMSA S.A., hoy Liquidada).
- Con Auto No. 410-005415 del 17 de mayo de 2004, la Superintendencia de Sociedades decretó la liquidación obligatoria de los bienes que conformaban el patrimonio de la sociedad Inmunizadora Sabaneta S.A. INMSA S.A., en los términos del numeral 2° del artículo 89 de la Ley 222 de 1995 y artículo 150 y siguientes; de igual modo, ordenó advertir a los administradores y terceros que la SOCIEDAD INMUNIZADORA SABANETA INMSA S.A., había quedado disuelta y en liquidación obligatoria; decretando el embargo, secuestro y avalúo de todos los bienes, haberes, derechos, propiedad de la citada Sociedad, susceptibles de ser embargados y por último nombró como Liquidadora de los bienes de la Compañía a la Doctora Rosa Inés Yañez de Cruz.

#### **4. SITUACIÓN FÁCTICA Y JURÍDICA LUEGO DEL AUTO PROFERIDO POR LA LIQUIDADORA DE LA SOCIEDAD INMUNIZADORA SABANETA**

- El patrimonio autónomo INMUNIZADORA SABANETA, según auto No. 440-014041, está referido al cumplimiento de la decisión adoptada por parte de quien fuera designada por la Superintendencia de Sociedades como liquidadora de la sociedad Inmunizadora Sabaneta S.A , específicamente en lo que atañe a la satisfacción de los créditos debidamente calificados y graduados en el respectivo proceso concursal.
- En virtud de lo anterior, la actual estructura del patrimonio autónomo INMUNIZADORA SABANETA incorpora y tiene como titulares de derechos fiduciarios a todos los acreedores reconocidos y graduados en tal proceso concursal, con el fin de que con el producto de la venta del bien fideicomitado se paguen los derechos a prorrata de lo efectivamente reconocido a cada uno de ellos.
- En virtud de lo anterior, FIDUAGRARIA S.A siguió manteniendo la titularidad del derecho de dominio sobre el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No 156-0039294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, e incluso fue reconocida como titular de derechos fiduciarios por la presentación de créditos relacionados con el no pago de comisiones fiduciarias.



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



**El futuro  
es de todos**

**Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura**

- El inmueble fideicomitado fue objeto de arrendamiento por parte de la liquidadora a la sociedad REFOIMSA (constituida por algunos extrabajadores de Inmunizadora Sabaneta) también acreedora beneficiaria, sin embargo fue ocupado irregularmente por ésta Sociedad y algunos trabajadores desde el año 2006 hasta el año 2016, sin que se haya retribuido a los demás acreedores por el uso del bien. Desde 2016 a la fecha el predio lo ocupa la Sociedad Inmunizadora San Francisco (constituida por algunos extrabajadores de Inmunizadora Sabaneta) sin que tampoco se genere ninguna contraprestación a favor de los demás acreedores.
- Desde la fecha de la decisión arriba referenciada de la liquidadora, la cual supuso atípica reconducción de un fideicomiso llamado a extinguirse, se ha presentado y sigue presentándose una endémica situación de iliquidez para atender los diferentes asuntos relacionados con la defensa del patrimonio autónomo y que fueron puestos en conocimiento por FIDUAGRARIA S.A, incluyéndose pero sin limitarse a asuntos relacionados con el inicio de acciones judiciales para el logro de la restitución del bien, así como en lo relativo a la asunción y pago de costos administrativos relacionados con el cumplimiento de la finalidad, como en efecto lo es la obtención del avalúo para su venta.
- 

## 5. SALVAGUARDAS DEL P.A. INMUNIZADORA SABANETA

El P.A. INMINUZADORA SABANETA se reserva el derecho a: (i) No perfeccionar el contrato de venta mientras no se reciba el pago el día que se fije para correr la respectiva escritura. B) No correr la escritura si se advierte cualquier irregularidad en el proceso, incluyéndose mala fe en no expresar su posición como adquirente frente a las mejoras construidas en el lote, de suerte tal que aparezcan posteriormente reclamaciones de terceros, o de la misma adquirente frente a la fiduciaria y/o de terceros se reporte en listas restrictivas conforme a los lineamientos del SARALFT, o cualquier intento de favorecimiento de terceros para la presentación de futuras reclamaciones por parte de terceros.

Por consiguiente, cualquier otra información escrita o verbal proporcionada a un interesado o cualquier otra persona acerca del inmueble objeto de venta, bajo ninguna circunstancia no se considerará como constitutiva de una relación jurídica o contractual de ninguna naturaleza con FIDUAGRARIA S.A o con el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA, ni otorgará derecho alguno.

Bajo los anteriores parámetros, el Comité de acreedores del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA, en sesión llevada a cabo el 17 de mayo de 2019, instruyó a FIDUAGRARIA S.A. para que adoptara unos términos de referencia para formalizar y



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura

concretar las condiciones bajo las cuales se hará la compraventa, previa presentación de la respectiva oferta.

## TITULO II. CONDICIONES PARTICULARES

### 1. BIEN INMUEBLE OBJETO DE VENTA

El inmueble objeto de venta corresponde al identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 156-0039294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

Así mismo, el inmueble anteriormente identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria se ofrece como cuerpo cierto y en el estado físico, material y jurídico en que se encuentre, es decir, tal como se encuentra descrito en las correspondientes Escrituras Públicas y el folio de matrícula ya anotado.

En ese orden y como quiera que la cabida del inmueble no tiene relevancia en esta venta, el comprador es libre de efectuar el levantamiento topográfico del mismo si lo estima necesario pero por su cuenta y riesgo, advirtiéndose que su resultado en nada afectará el contrato de compraventa que se pretende realizar e instrumentalizar conforme a las condiciones planteadas en estos términos de referencia.

En todo caso, el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA da a conocer:

- (i) En el inmueble se presenta la situación de estar ocupado por algunos extrabajadores de la liquidada sociedad Inmunizadora Sabaneta, en calidad de acreedores también del fideicomiso, sin título jurídico que los faculte desde el año 2016.
- (ii) A la fecha no se ha iniciado ningún proceso judicial cuyo objeto sea obtener la declaratoria de pertenencia sobre el inmueble por ningún tercero y el representante de los trabajadores Inmunizadora San Francisco y la misma sociedad siempre han expresado el reconocimiento del derecho de dominio en cabeza de FIDUAGRARIA S.A como titular y vocera del patrimonio autónomo denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA.
- (iii) Según folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de octubre de 2019, éste registra embargo en la anotación número 17 de fecha 12 de abril de 2019 por la secretaria de hacienda del municipio de San Francisco.



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura

- (iv) El inmueble objeto de venta adeuda la suma aproximada de \$29.410.136,00 a octubre de 2019 más los intereses a la fecha de pago, por concepto de impuestos prediales, los que serán asumidos íntegramente por el oferente y por fuera del valor de la propuesta.

## **2. OFERTA ECONOMICA PARA AL ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE A TITULO DE VENTA.**

La venta del bien inmueble se sujetará, a lo menos, a las siguientes condiciones básicas:

- a.- El aviso para presentar la oferta se le comunicará al oferente a través del correo electrónico suministrado en el comité de acreedores realizado el pasado 17 de mayo de 2019 y se publicara en la página web de la fiduciaria
- b.- En ningún caso el precio de compra que se oferte puede ser inferior al valor del avalúo comercial vigente, esto es, por la suma de \$ 932.350.393 más el valor adeudado por concepto de impuestos prediales y servicios públicos con corte a la fecha de la venta del inmueble.
- c.- Todos los costos en que se incurra en la transferencia del inmueble, como lo son los gastos notariales y de registro los asumirá integralmente el comprador.
- d- Sólo serán aceptadas las ofertas que vengan acompañadas de la garantía de seriedad de la oferta y cumplan con los demás requisitos señalados en estos términos de referencia.

## **3. PRINCIPIOS.**

A estos términos de referencia se aplicarán los principios de publicidad y transparencia; en todo caso éstos términos de referencia se rigen por las normas del derecho privado.

- ✓ **ENAJENANTE:** Es el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA del cual es titular y vocera FIDUAGRARIA S.A., el cual podrá ser denominado VENDEDOR.
- ✓ **ACTIVOS:** Lo constituye el bien inmueble objeto de venta.
- ✓ **AVALÚO:** Corresponde a la estimación económica del bien en pesos colombianos de acuerdo con el estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- ✓ **OFERENTE:** Se entiende como tal, el interesado en presentar oferta de compra
- ✓ **OFERTA:** Es la manifestación de voluntad expresada por el OFERENTE de querer adquirir el ACTIVO indicando el PRECIO que pagarían por la adquisición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-0039294 de la Oficina de



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



**El futuro  
es de todos**

**Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura**

registro de Instrumentos Públicos de Facatativá y manifiestan estar bajo las condiciones establecidas en los presentes términos de referencia. La oferta deberá realizarse por la totalidad del ACTIVO y sin condicionamientos de ninguna clase, pues no será aceptable OFERTA parcial o condicionada, y la misma deberán tener una vigencia de mínimo 40 días.

✓ **OFERTA VÁLIDA:** Es aquella OFERTA que cumple los requisitos señalados en estos términos de referencia.

✓ **PRECIO DE LA OFERTA:** Es el valor que ofrezca pagar el OFERENTE en su OFERTA por el ACTIVO, el cual debe estar expresado en pesos colombianos.

✓ **GARANTÍA DE SERIEDAD:** Consiste en la garantía incondicional e irrevocable que presenta el OFERENTE como prueba de la seriedad de su OFERTA, la cual deberá consistir en una póliza de seguro de cumplimiento expedida por una COMPAÑÍA DE SEGUROS RECONOCIDA y su respectivo recibo de caja de pago, la cual deber ser otorgada a favor de FIDUAGRARIA como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA con NIT 830.053.630-9, por un valor del 40 % del valor de la oferta y con una vigencia de 120 días desde la fecha de radicación de la Oferta.

✓ **ADJUDICATARIO:** Será el OFERENTE, siempre y cuando el precio de la oferta se ajuste a lo establecido en estos términos de referencia y, lo que es igualmente obligatorio, se pague previamente al otorgamiento de la escritura de transferencia la totalidad de los impuestos prediales y servicios públicos que afectan al inmueble.

✓ **ADJUDICACIÓN:** Es el acto mediante el cual el ENAJENANTE selecciona al ADJUDICATARIO, siempre y cuando su oferta se ajuste a los términos de referencia en relación con el PRECIO MÍNIMO DE VENTA y el pago del impuesto predial y servicios públicos.

✓ **COMPRADOR:** Será el ADJUDICATARIO que se seleccionará a partir del ajuste de su oferta a estos términos de referencia.

✓ **PRECIO DE VENTA:** Es el valor a pagar por el COMPRADOR en el marco del PROCESO DE VENTA como precio de la compraventa del ACTIVO, el cual, en todo caso, deberá ser superior al valor del avalúo comercial, el cual se complementará con la asunción plena del impuesto predial y servicios público, gastos notariales y de registros

✓ **TERMINOS DE REFERENCIA:** Documento obligatorio al cual deberá someterse la oferta, incluyendo cualquier documento aclaratorios, modificatorios o complementarios emitidos por

el ENAJENANTE. El documento (s) se denominará(n) ADENDA(S) por medio del (los) cual (es) se aclara(n), reforma(n), modifica(n) o adiciona(n) estos términos de referencia.

#### 4. REQUISITOS DE PARTICIPAR EN ESTE PROCESO DE VENTA

El interesado en ser OFERENTE dentro del proceso de venta del bien inmueble debe cumplir los siguientes requisitos:

##### Requisitos Generales:

- ✓ Examinar rigurosamente el contenido de este reglamento y de los documentos que hacen parte del mismo, así como de las normas que regulan la normatividad de los Códigos Civil y de Comercio.
- ✓ Adelantar oportunamente los trámites necesarios para la obtención de los documentos que deben allegar con la oferta y verificar que contienen la información completa que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley y en estos términos de referencia.
- ✓ Examinar que las fechas de expedición de los documentos se encuentran dentro de los plazos fijados en el presente documento.
- ✓ Suministrar toda la información que sea solicitada por el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Analizar en su integridad el contenido del presente documento, a fin de determinar si existen aspectos que requieran aclaración o precisión.
- ✓ Presentar la (s) oferta (s) en sobre sellado con el correspondiente índice y debidamente foliadas. En la parte exterior del sobre deberá indicarse: Nombre completo e identificación del interesado y de su representante legal en caso de ser persona jurídica, dirección de correo electrónico, número de teléfono fijo o celular.
- ✓ La OFERTA, deberá ser radicada en la ventanilla de correspondencia de FIDUAGRARIA S.A.- ubicada en la Calle 16 No. 6 – 66, Piso 29, Edificio Avianca de la ciudad de Bogotá D.C. a más tardar el día 8 de noviembre de 2019 antes de las 4:00 pm.
- ✓ La propuestas permanecerá en custodia de gestión documental hasta el momento en que sea abierta de acuerdo con lo fijado en los términos de referencia.
- ✓ Una vez adjudicada la oferta, el comprador deberá cumplir con el procedimiento de vinculación SARLAFT previo a la firma de la escritura de venta. El incumplimiento de este requisito será causal de aplicación de la condición resolutoria del acto de adjudicación de venta y no dará lugar a indemnización, multas ni erogaciones de ninguna índole a favor del fallido Comprador.



### Requisitos Específicos:

Si el oferente es una persona jurídica, debe acompañar:

- ✓ Certificado de Existencia y Representación Legal no mayor a 30 días anteriores a la fecha de presentación de la oferta. La sociedad deberá tener una vigencia igual a la vigencia de la oferta y un año más.
- ✓ Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal ampliado al 150%.
- ✓ Autorización del órgano social para presentar oferta en caso de que el Representante Legal tenga limitaciones en razón a la cuantía, tipo de negocio u otra razón para representar debidamente a la sociedad.
- ✓ Estados financieros de la sociedad del año inmediatamente anterior y así mismo, cuando aplique, los intermedios con corte a junio, siempre que sea el inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la Oferta.
- ✓ Garantía de seriedad de la Oferta

Si el oferente es persona natural, debe acompañar:

- ✓ Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal ampliado al 150%
- ✓ Declaración de renta
- ✓ Garantía de seriedad de la Oferta

### 5. OFERTA Y SU ACEPTACION- ESCRITURA PÚBLICA

El proceso de formación del consentimiento para este proceso de venta surgirá desde el momento mismo que se expresa la aceptación de la oferta; en todo caso y en armonía con el artículo 1857 del Código Civil, se entenderá para todos los efectos legales que del acto de adjudicación surge la obligatoriedad de correr la respectiva escritura pública de venta

### 6. PROCESO DE APERTURA DE LA OFERTA Y ADJUDICACIÓN

✓ Una vez recibida la Oferta en la ventanilla de correspondencia de la Fiduciaria como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA, la misma será entregada para su custodia al área de gestión documental de la Fiduciaria.



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura

✓ La Fiduciaria procederá a informar a los miembros del Comité de acreedores para proceder con la apertura del sobre dentro de los 5 días hábiles siguientes al recibido de la Oferta, la cual será abierta en presencia del Comité de acreedores o un tercero delegado de forma expresa y escrita por éste órgano operativo del fideicomiso.

✓ Una vez verificado que las condiciones de la oferta y del oferente cumplen con lo señalado en éstos términos de referencia, se procederá a comunicar al oferente tal determinación dentro de los 2 días siguientes, y posteriormente la Fiduciaria elaborará la promesa de venta del bien dentro de los 5 días hábiles siguientes. Con la firma de la promesa de venta, el promitente comprador deberá desembolsar el 50% del precio del bien inmueble y el otro 50% condicionado a la firma de la escritura de venta que se suscribirá dentro del mes siguiente a la fecha de la promesa.

## 7. CONSTANCIA DE VISITA E INSPECCIÓN A LOS BIENES INMUEBLES:

La Fiduciaria pondrá a disposición del oferente la información que tenga disponible del inmueble objeto de la venta, en particular lo relativo a la preliquidación del impuesto predial, así como la disposición para adelantar la visita al predio de requerirlo. Ni el Enajenante, ni la fiduciaria, en consecuencia, no están obligados al saneamiento del bien para el caso de evicción y vicios redhibitorios, o pagos relacionados a mejoras.

En tal virtud, la venta del inmueble se concreta en la compra de un activo en el estado jurídico y físico en que el mismo se encuentra, sin posibilidad alguna de reclamación frente al PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA o respecto de FIDUAGRARIA en posición propia.

## TITULO III

### DISPOSICIONES FINALES

El oferente al momento de presentar la correspondiente oferta deberá tener en cuenta lo siguiente:

#### 1. PLAZO MÁXIMO Y FORMA DE PAGO:

El valor del inmueble deberá ser cancelado en dos pagos, los cuales deberán realizarse el primero con la firma de la promesa de compraventa y el saldo final antes de la firma de la

escritura de venta del inmueble sin exceder 2 meses desde la presentación de la oferta, es decir, 8 de enero de 2020.

## **2. ENTREGA MATERIAL DEL BIEN:**

Una vez protocolizada la venta del inmueble, el ENAJENANTE procederá a la entrega del predio mediante acta de entrega en el estado material y jurídico que se encuentra.

## **3. DERECHOS NOTARIALES, DE BENEFICENCIA Y/O TESORERÍA MUNICIPAL Y DE REGISTRO:**

Los derechos notariales, los de anotación y registro que se causen con ocasión al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán sufragados en su totalidad por el comprador.

## **4. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:**

Los impuestos, tasas y contribuciones por servicios Nacionales, Departamentales y/o Municipales, que ostenten el bienal momento de la adjudicación, correrán por cuenta del comprador.

## **5. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA:**

Sin perjuicio de las acciones judiciales a que haya lugar, el incumplimiento del contrato de compraventa dará lugar al pago de una cláusula penal cuyo monto será el 20 % del valor de la oferta.

## **6. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA:**

Los oferentes declaran que conocen los presentes términos de referencia por lo cual, la aceptación de los mismos se entenderá tácitamente con la presentación de la oferta que reciba el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA sobre el inmueble.

## **7. MEJORAS Y EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD.**

Tratándose de una venta cuyo objeto es el lote de terreno como cuerpo cierto y acorde con la descripción de área y linderos que conste en el folio de matrícula inmobiliaria, el oferente deberá manifestar en su oferta que renuncia a cualquier reclamación administrativa o judicial cuyo objeto sea el reconocimiento de valores económicos sobre cada una de ellas.



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



**El futuro  
es de todos**

**Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura**

De igual manera, con la presentación de la oferta, el comprador asume las resultas económicas y jurídicas de cualquier demanda contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA, o contra la fiduciaria en posición propia.

Resumiendo, ni FIDUAGRARIA ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA asumirán pago alguno por concepto de cualquier mejora anterior, presente o futura que se realice o construya antes de la transferencia del derecho de dominio al oferente.

## **8. SITUACION PROCESAL Y RENUNCIAS:**

El oferente con la presentación de la oferta acepta que asumirá como propio y será en consecuencia el sucesor en cualquier proceso pasado o actual que se instaure contra FIDUAGRARIA S.A en posición propia y/o como titular y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA relacionada con el inmueble objeto de venta, incluyéndose en consecuencia cualquiera anterior que no se hubiere notificado.

De igual modo, también el oferente expresará que asumirá tales reclamaciones, ya sean administrativas o judiciales, que se instauren en el futuro contra FIDUAGRARIA y/o el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA, sean cual fueren las pretensiones o el tipo de proceso.

## **9. INDEMNIDAD:**

Con la presentación de la oferta, el interesado acepta que extiende a favor de FIDUAGRARIA S.A y del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUNIZADORA SABANETA indemnidad integral, específicamente frente a cualquier demanda que se instaure por o con ocasión del bien que adquiere, sea cual fueren las pretensiones, en particular las que se funden en reclamaciones por concepto de mejoras, prescripción sobre el inmueble, cualquier tipo de lesión que implique responsabilidad civil contractual y extracontractual.

Aprobado por el comité de acreedores el 11 de octubre de 2019.



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 3. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

Defensoría del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



**El futuro  
es de todos**

**Gobierno  
de Colombia  
Minagricultura**