

**ANEXO 4 -  
Mecanismo de Subasta**

## MECANISMOS DE SUBASTA

El Comité de Evaluación y Selección, en uso de las atribuciones contenidas en la SPO, adopta el siguiente Mecanismo de Subasta, mediante el cual se elegirá al Ganador.

### 1. Generalidades y Explicaciones Previas

La Subasta se llevará a cabo en la Fecha de Subasta en virtud de lo cual se recibirán las Ofertas Económicas de Compra y se procederá a la selección de aquel Proponente que formule la mejor Oferta Económica de Compra, de acuerdo con los criterios señalados en el numeral 3 de este anexo.

Los Proponentes que presenten Ofertas Económicas de Compra, en los términos de la SPO han debido superar **(i)** el Proceso de Habilitación para Ofertar y **(ii)** la Verificación de Documentos de la Oferta de Compra señalados en la SPO.

El mecanismo de Subasta tendrá dos fases diferentes, así:

1.1. Una fase inicial (la "**Fase Inicial**"), durante la cual **(i)** se recibirán las Ofertas Económicas de Compra presentadas por todos los Proponentes con el objetivo de determinar cuáles contienen un valor presente neto ("**VPN**") igual o mayor al Precio Mínimo del Inmueble (la "**Oferta Económica Aceptable**"), y **(ii)** se seleccionarán las dos (2) mejores Ofertas Económicas Aceptables, esto es las que tengan los mayores VPN, las cuales competirán en la fase final.

En el evento en el que resultaren empatadas más de tres (3) Ofertas Económicas Aceptables en el primer puesto o dos (2) Ofertas Económicas Aceptables en el segundo puesto, se procederá de conformidad con lo señalado en el numeral 4.5 siguiente.

1.2. Una fase final (la "**Fase Final**"), durante la cual participarán solo los Proponentes que hubieren presentado las mejores Ofertas Económicas de Compra en la fase inicial, quienes tendrán una sola oportunidad para presentar una nueva Oferta Económica de Compra, de tal manera que se seleccionará como Ganador a aquel Proponente que hubiere presentado la mejor Oferta Económica de Compra en la Fase Final, salvo que haya un empate que derive en las rondas de desempate, de acuerdo con lo señalado en el numeral 5 siguiente.

### 2. Ingreso a la Sala de Subasta

Desde las 8:00 a.m. (hora de Bogotá) y hasta las 8:30 a.m. (hora de Bogotá) de la Fecha de Subasta, los Proponentes y sus representantes, delegados y asesores entrarán a la Sala de Subasta y presentarán al presidente de la Subasta designado por el Comité de Evaluación y Selección (el "**Presidente de la Subasta**") su Sobre de Oferta Económica de Compra quien los depositará en una urna.

Transcurrido dicho plazo no se autorizará la entrada de ningún Proponente, ni de ninguna otra persona a la sala de subasta, a menos que se trate de los empleados,

representantes o asesores del GEB y no se recibirán más Sobres de Oferta Económica de Compra.

### 3. Criterio de Selección

El Comité de Evaluación y Selección elegirá la mejor Oferta Económica Aceptable con base en el siguiente procedimiento:

#### 3.1. Selección de Oferta Económica Aceptable

Para la identificación de las Ofertas Económicas Aceptables, el Comité de Evaluación y Selección verificará que los VPN de las Ofertas Económicas de Compra de los Proponentes sean iguales o mayores al Precio Mínimo del Inmueble señalado en la SPO.

#### 3.2. Criterios para selección de las mejores Ofertas Económicas Aceptables

Para la identificación de las mejores Ofertas Económicas Aceptables de la Fase Inicial y de la Fase Final, el Comité de Evaluación y Selección procederá a abrir cada Sobre de Oferta Económica de Compra.

El Sobre de la Oferta Económica de Compra únicamente deberá contener el documento correspondiente a la Oferta Económica de Compra que se adjuntó como Anexo 7 de la SPO.

El Comité de Evaluación y Selección elegirá las Ofertas Económicas de Compra de acuerdo con el mayor VPN, el cual en ningún caso podrá ser menor al Precio Mínimo del Inmueble.

El cálculo del VPN se realizará con base en una tasa de descuento equivalente a 5.12% efectivo anual sobre **(i)** el total del precio ofertado contenido en la Oferta Económica de Compra, y **(ii)** el Interés de Financiación del Saldo del Precio del Inmueble.

Teniendo en cuenta que el Interés de Financiación del Saldo del Precio del Inmueble se calculará sobre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes anterior a la Fecha de Cierre más tres punto nueve puntos porcentuales (IPC+3.9%), y que, por lo tanto, en la Fecha de la Subasta no será posible tener dicho porcentaje, para efectos del cálculo del VPN se entenderá que el Interés de Financiación del Saldo del Precio del Inmueble corresponderá a 7.02% efectivo anual.

### 4. Fase Inicial

Vencido el plazo para presentar el Sobre de Oferta Económica de Compra, se dará inicio a la Fase Inicial, sujeta a las siguientes reglas:

- 4.1. El Presidente de la Subasta abrirá al azar los Sobres de Ofertas Económicas de Compra para revisar las Ofertas Económicas de Compras y así: **(i)** determinar aquellas Ofertas Económicas Aceptables, **(ii)** descartar aquellas Ofertas Económicas Compra que no sean aceptables (aquellas cuyo VPN

sea menor al Precio Mínimo del Inmueble), **(iii)** ordenar las Ofertas Económicas Aceptables de mayor a menor VPN, y **(iv)** seleccionará las dos Ofertas Económicas Aceptables con mayor VPN, las cuales participarán en la Fase Final.

Con el fin de verificar la correcta presentación de la Oferta Económica de Compra, el Comité de Evaluación y Selección procederá de la siguiente forma:

A. El Presidente de la Subasta procederá a leer del primer sobre la cifra que aparece incorporada en la primera casilla superior izquierda (Oferta Económica de Compra) de la “Relación de Pagos por Períodos” que aparece en la segunda página del Formato de Oferta Económica de Compra.

Dicha información aparecerá proyectada en la pantalla ubicada en la Sala de Subasta para información de los asistentes.

B. Inmediatamente después procederá a leer en voz alta los porcentajes asignados al plan de pago que aparezcan en las columnas “Porcentajes a Pagar” del respectivo formulario (primer período y segundo período) y dicha información aparecerá reflejada en la pantalla ubicada en la Sala de Subasta.

C. Como resultado de lo anterior, en la pantalla ubicada en la Sala de Subasta aparecerá la suma correspondiente a la Oferta Económica de Compra y la suma correspondiente al Valor Presente Neto Ofertado, ambas resultantes de aplicar las fórmulas incorporadas en la tabla Excel que hace parte del Anexo 7 de la SPO.

D. Acto seguido, el Presidente de la Subasta repetirá el anterior procedimiento para todos los demás formularios que contienen las Ofertas Económicas de Compra formuladas por los Proponentes.

4.2. Las Ofertas Económicas Aceptables de los Proponentes que ocuparon el tercer lugar en adelante, se considerarán como ofertas en firme hasta que se produzcan los actos en la Fecha de Firma de la Promesa y ocuparán un lugar en el orden de elegibilidad.

4.3. Así mismo, el Presidente de la Subasta declarará como no conformes los Sobres de Ofertas Económica de Compra presentados por **(i)** aquellos Proponentes cuyo VPN de la Oferta Económica de Compra sea inferior al Precio Mínimo del Inmueble, y/o **(ii)** en el evento en el cual el Proponente **(a)** no haya surtido el procedimiento de Habilitación para Ofertar establecido en la SPO; **(b)** se hayan presentado con un Habilitado para Ofertar distinto a los señalados en la Carta de Presentación de Documentos de la Oferta de Compra; y/o **(c)** cuando un Habilitado para Ofertar participe en más de un (1) Proponente..

4.4. El Presidente de la Subasta procederá a seleccionar y ordenar las Ofertas Económicas Aceptables de la siguiente manera:

- A. Única Oferta Económica Aceptable: En el evento que se reciba una sola Oferta Económica Aceptable, el Comité de Evaluación y Selección podrá declarar como Ganador al Proponente que presentó dicha Oferta de Económica Aceptable. En este caso, no será necesario acudir a la Fase Final.

La elección del Proponente de esta única Oferta Económica Aceptable como Ganador estará condicionada al cumplimiento de los demás términos y condiciones regulados en la SPO.

- B. Dos Ofertas Económicas Aceptables: En el evento en que se reciban dos (2) Ofertas Económicas Aceptables, se procederá directamente a la Fase Final y se les solicitará a los dos Proponentes sus Ofertas Económicas de la Fase Final.

- C. Tres o más Ofertas Económicas Aceptables: En el evento en que se reciban tres (3) o más Ofertas Económicas Aceptables, se procederá a la Fase Final donde sólo los Proponentes que presentaron las dos (2) mejores Ofertas Económica Aceptables podrán participar.

Para tal efecto, el Presidente de la Subasta anunciará quienes son los dos (2) Proponentes que tendrán derecho a participar en la Fase Final.

- D. Dos o más Ofertas Económicas Aceptables empatadas: En caso de que se presente un empate entre **(i)** tres o más Ofertas Económicas Aceptables en el primer puesto, o **(ii)** dos o más Ofertas Económicas Aceptables, se seguirán las siguientes reglas:

(I) Empate entre tres o más Ofertas Económicas Aceptables en el primer puesto. En este evento, todas las Ofertas Económicas Aceptables empatadas que ocuparon el primer lugar pasarán a la Fase Final.

(II) Empate entre dos o más Ofertas Económicas Aceptables en el segundo puesto. En este evento, pasarán a la Fase Final **(i)** la Oferta Económica Aceptable que ocupó el primer puesto, y **(ii)** la totalidad de las Ofertas Económicas Aceptables empatadas en el segundo puesto.

## 5. Fase Final

Determinadas las dos (2) mejores Ofertas Económicas Aceptables (o más si existieron empates en los términos del numeral 4.5 anterior), se dará inicio a la Fase Final, de acuerdo con las siguientes reglas:

- 5.1. El Presidente de la Subasta entregará a cada uno de los Proponentes un nuevo Formato de Oferta Económica para que estos decidan si presentan una nueva Oferta Económica de Compra, para lo cual se suspenderá la Subasta por un plazo máximo de hasta noventa (90) minutos.

Concluidos los noventa (90) minutos, el Presidente de la Subasta requerirá a los Proponentes para que presenten sus nuevas Ofertas Económica de Compra y depositarlos en una urna cerrada dentro de los diez (10) minutos siguientes al requerimiento de presentación. Vencido este plazo, no se podrán presentar nuevos formatos de Ofertas Económica de Compra.

En el evento en que un Proponente no desee presentar una nueva Oferta Económica de Compra deberá presentar el de Oferta Económica con el mismo valor de la Oferta Económica de Compra presentada en la última ronda ascendente de la Fase Inicial.

El VPN de la Oferta Económica de Compra de la Fase Final de cada Proponente no podrá ser inferior al VPN de la Oferta Económica de Compra presentada en la Fase Inicial, y en el evento en que fuere inferior, para todos los efectos se entenderá que corresponde al valor de su Oferta Económica de Compra presentada en la Fase Inicial.

En ningún caso un Proponente podrá presentar más de una Oferta Económica y no podrán retirarse ofertas o sustituirse las mismas por otras una vez se hayan depositado en la urna.

- 5.2. El Presidente de la Subasta abrirá la urna y dará lectura en voz alta a las nuevas Ofertas Económicas, siguiendo la misma metodología indicada en el numeral 4.1. anterior y declarará Ganador al Proponente que haya presentado la mejor Oferta Económica de Compra.

La Oferta Económica de Compra del Proponente que ocupó el segundo lugar en la Fase Final, se considerará como una oferta en firme hasta que se produzca todos los actos en la Fecha de Firma de la Promesa.

- 5.3. En caso de empate, se repetirá por una (1) sola vez el mismo procedimiento para lograr el desempate. En caso de que persista el empate se definirá el Ganador mediante sorteo. Dicho sorteo se realizará de la siguiente forma:
- (A) El Presidente de la Subasta, escribirá en boletas individuales los nombres de los Proponentes empatados.
  - (B) A continuación, el Presidente de la Subasta procederá a depositar las boletas con los nombres de los Proponentes en una bolsa vacía.
  - (C) Posteriormente, el Presidente de la Subasta, sacará al azar una boleta, y el nombre de quien se encuentre escrito en dicha boleta será el del Ganador.
  - (D) Ocupará el segundo lugar aquel Proponente cuyo nombre no haya sido sacado de la bolsa por el Presidente de la Subasta y su oferta se considerará como una oferta en firme hasta que se produzcan los actos en la Fecha de Firma de la Promesa.

En el evento que en la Fase Final se hubieren presentado varios Proponentes (por haber empates en la Fase Inicial), el Presidente de la Subasta procederá a sacar todas las boletas con el fin de determinar el puesto que ocuparon las demás Ofertas Económicas de Compra.

6. Acta y constancia de selección del Ganador

Concluida la Fase Final, se elaborará y suscribirá un acta en la cual se dejará constancia de:

- 6.1. El nombre del Ganador.
- 6.2. Las condiciones económicas de la Oferta Económica de Compra del Ganador,
- 6.3. El orden de elegibilidad, en el cual se ubicarán de mayor a menor las Ofertas Económicas Aceptables, así: **(i)** en los primeros lugares se ubicarán las Ofertas Económicas Aceptables pasaron a la Fase Final, en el orden en el que fueron seleccionadas, y posteriormente **(ii)** las demás Ofertas Económicas Aceptables que no hubieren pasado a la Fase Final.

7. Incumplimiento del Ganador

Si el Ganador incumple las obligaciones derivadas de la SPO, su Oferta Económica de Compra y/o los Contratos, se aplicarán las siguientes reglas:

- 7.1. El Comité de Evaluación y Selección procederá a declarar como nuevo Ganador al Proponente que haya ocupado el segundo lugar en el orden de elegibilidad, para lo cual le deberá enviar una comunicación dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes al incumplimiento del Ganador que ocupó el primer lugar.

La selección del Proponente que haya ocupado el segundo lugar en el orden de elegibilidad estará condicionada al cumplimiento de los demás requisitos señalados en la SPO, de acuerdo con lo explicado en el numeral 3.2 anterior.

- 7.2. En estos eventos, el GEB y el nuevo Ganador suscribirán la Promesa dentro de los diez (10) Días Hábiles siguiente a la designación como nuevo Ganador.
- 7.3. En el evento en que, respecto del Proponente que haya ocupado el segundo lugar en el orden de elegibilidad en desarrollo de la Fase Final se presenten las circunstancias descritas en el numeral 7.1. anterior o cuando su Oferta Económica de Compra no cumpla con los requisitos de la SPO, se procederá a declarar como Ganador al Proponente que haya ocupado el tercer lugar en el orden de elegibilidad o en su defecto de la Fase Inicial, caso en el cual se aplicarán las demás reglas previstas en los numerales 7.1. y 7.2. anteriores, y así sucesivamente hasta lograr la selección de un Ganador o hasta agotar el número de Ofertas Económicas Aceptables, sin perjuicio de las

responsabilidades que se pudieren exigir a los Proponentes que incurran en incumplimiento.



