

**SECRETARÍA GENERAL
SELECCIÓN ABIERTA SA-05-2018**

ADENDA No. 2

OBJETO: CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA REQUERIDO PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES VIPA “LLUVIA DE ORO”

La Suscrita Secretaria General de **LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A., EDUBAR S.A.**, en uso de sus facultades legales y tal como se indicó en las respuestas a las observaciones presentadas por los posibles interesados en participar en el proceso de selección abreviada SA-05-2018 expide la presente:

ADENDA No. 2

1. El numeral 4.4. de la invitación pública quedará así:

4.4. Beneficiarios:

Serán beneficiarios los fideicomitentes sobre las utilidades del proyecto en proporción a su porcentaje de participación en la Unión Temporal, es decir EDUBAR S.A. con el 1 %, Terrapin S.A.S. con el 49 %, y Mavig S.A. con el 50 %. Las utilidades del proyecto se liquidarán y distribuirán una vez finalice la ejecución del mismo proyecto y se hayan cancelado todos los pasivos externos del mismo.

Los hogares beneficiarios compradores no se considerarán como beneficiarios del patrimonio autónomo sino como beneficiarios adquirentes de las soluciones de vivienda que se les transfieran a título de compraventa.

2. El numeral 4.6.1. de la invitación pública quedará así:

4.6.1. Comité fiduciario:

Es el máximo órgano directivo de este Fideicomiso, que estará conformado por:

- El representante legal de EDUBAR o su delegado, quien lo presidirá.
- Un segundo delegado designado por la representante legal de EDUBAR
- Un representante de los fideicomitentes desarrolladores y constructores, quien ejercerá la secretaría.

El Comité podrá invitar a la Fiduciaria con voz pero sin voto y/o a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros. Igualmente podrá ser invitado el Supervisor Técnico del contrato o contratos que sean objeto de discusión en la respectiva sesión.

El comité fiduciario se reunirá como mínimo una vez al mes en la ciudad de Barranquilla, o cuando así lo solicite en forma extraordinaria cualquiera de sus miembros, y de sus reuniones se dejará acta que será suscrita por el Presidente y el Secretario.

3. La viñeta 8 del numeral 4.6.1.1. de la invitación pública quedará así:

- Aprobar los parámetros generales bajo los cuales se realizarán las inversiones de recursos en el proyecto con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo. Para esos efectos las instrucciones de giro a los terceros beneficiarios de los mismos, las impartirá la persona o personas que designen LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES – CONSTRUCTORES indicando la fuente con que se financiará cada giro. Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES - CONSTRUCTORES liquidarán los descuentos y retenciones a cada pago, e indicaran el valor neto de giro a la fiduciaria.

4. El numeral 4.7.1.7. de la invitación pública quedará así:

4.7.1.7. Escriturar las unidades de vivienda a los beneficiarios del proyecto y las unidades inmobiliarias resultantes afectas al proyecto como las áreas de cesión y demás que surjan del mismo, para lo cual se contará con la colaboración de los fideicomitentes. Si al vencimiento del plazo del contrato no se hubiese podido sustituir a algún beneficiario de las unidades de vivienda de tal manera que no exista a quien escriturar alguna solución de vivienda, las unidades se transferirían como restitución de aporte al Fideicomitente Aportante y a los Fideicomitentes Desarrolladores – Constructores de acuerdo con las instrucciones que al respecto imparta el Comité Fiduciario.

5. El numeral 4.7.2.5. de la invitación pública quedará así:

4.7.2.5. Disponer de la capacidad operativa y técnica requeridas para la administración y ejecución del contrato que se pretende realizar, de acuerdo con las obligaciones pactadas. El contrato será desarrollado con los recursos técnicos y operativos señalados en esta invitación pública y los establecidos en la propuesta.

La Sociedad Fiduciaria de manera autónoma conformará su equipo de trabajo con el número de personas adecuado y requerido para administrar el presente negocio y garantizará la asignación del personal idóneo para el manejo del Fideicomiso. En todo caso, se contará como mínimo con un equipo de trabajo conformado así:

Cant	Cargo	Responsabilidad	Dedicación	Perfil	Experiencia
------	-------	-----------------	------------	--------	-------------

Uno (1)	Director del Fideicomiso.	Responsable de la coordinación administrativa, operativa y técnica para el cumplimiento de las obligaciones del contrato.	Dedicación permanente, aunque no exclusiva.	Deberá ser un profesional en las áreas de Economía, Derecho, Administración de Empresas, Contaduría ó áreas afines. Debe tener tarjeta profesional vigente, según la naturaleza de su profesión.	Mínimo 5 años de experiencia general contados a partir de la fecha de grado. Deberá acreditar una experiencia específica no menor a 2 años en cargos de Director o Gerente en Proyectos inmobiliarios ejecutados en los últimos diez años, ó Experiencia certificada en la administración de proyectos de administración, inversión y pago de recursos de fiducia inmobiliaria, no inferior a 8 años.
Un (1)	Profesionales en Fiducia Inmobiliaria	Responsables del cumplimiento de los procesos operativos, de las obligaciones administrativas y de control en los fideicomisos inmobiliarios por parte de la Sociedad Fiduciaria.	Dedicación permanente aunque no exclusiva.	Profesional en las áreas de Economía, Derecho, Administración de Empresas, Contaduría, ó áreas afines.	Debe acreditar una experiencia general de 3 años o más, contados a partir de la fecha de grado. Deberá acreditar una experiencia específica de 2 años en la ejecución de contratos inmobiliarios, ejecutadas en los últimos diez años



La Sociedad Fiduciaria debe conformar su equipo de trabajo con el número de personas mínimo requerido en el presente documento, con los perfiles y experiencia requeridos. Sin embargo, si considera que debe incrementar la dedicación en tiempo y la cantidad de personal para ejecutar la labor contratada lo podrá hacer. Los costos adicionales por incrementar el equipo de trabajo correrán con cargo único al proponente.

En virtud del principio de buena fe, se entenderá que con la presentación de la propuesta, la fiduciaria proponente se obliga a asignar a la administración del Patrimonio Autónomo a constituirse el personal que reúna los requisitos antes mencionados, debiendo simplemente mencionar el nombre e identificación de los funcionarios que dedicarán a la atención del fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior en cualquier momento LOS FIDEICOMITENTES podrán requerir los soportes que acrediten el cumplimiento de los requisitos de formación la experiencia general y específica del personal asignado (constancias de estudio, diplomas de grados, constancias laborales etc). Si tales soportes no son entregados dentro de los cinco días siguientes a su solicitud, o si los documentos entregados no acreditan los requisitos exigidos, tal circunstancia se considerará como causal de incumplimiento grave. En caso de cambio de personal a cargo del fideicomiso dará aviso a LOS FIDEICOMITENTES informando las razones del cambio.

Si los profesionales requieren ser cambiados por caso fortuito o de fuerza mayor, deberán ser reemplazados por otros de igual o mayor experiencia profesional y técnica especializada, previa aprobación por parte del Supervisor del contrato. En todo caso dicho personal designado, deberá contar con iguales o superiores características, perfiles y formación al que fuere ofrecido en la propuesta presentada.

LOS FIDEICOMITENTES se reservan el derecho de solicitar el cambio de algún funcionario de La FIDUCIARIA cuando se determine que ha actuado con negligencia o descuido frente a sus responsabilidades dentro del manejo del encargo fiduciario objeto del contrato, circunstancias que deberán acreditarse, evento en el cual se concertara entre la fiduciaria y LOS FIDEICOMITENTES el plazo para el reemplazo del respectivo personal.

6. El numeral 4.7.2.6. de la invitación pública quedará así:

- 4.7.2.6. Contar con una plataforma tecnológica (Hardware, Software, comunicaciones) con un grado de automatización que le permita asegurar la disponibilidad de la información en línea sobre el desarrollo del objeto del contrato objeto de la presente invitación pública, con máximo un día hábil de retraso.

7. El numeral 4.7.2.10. de la invitación pública quedará así:

4.7.2.10. Rendir dentro de los 10 primeros días de cada mes, los informes mensuales y, dentro de los 15 primeros días de cada cuatrimestre, los informes cuatrimestrales de su gestión y los demás que se establezcan en el Reglamento operativo, así como los informes que le sean requeridos para cada una de las reuniones del Comité Fiduciario.

8. El numeral 4.7.2.19. de la invitación pública quedará así:

4.7.2.19. Cumplir las demás obligaciones que se establezcan en los estudios de conveniencia y oportunidad, en el respectivo contrato, en el Reglamento operativo y que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato. Dentro de las obligaciones a cargo de la fiduciaria no se contempla la contratación derivada.

9. El numeral 9.3. de la invitación pública quedará así:

9.3. CALIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA (600 PUNTOS).

EDUBAR otorgará a la propuesta económica un puntaje máximo de SEISCIENTOS (600) puntos, y será evaluada bajo los siguientes criterios:

Al proponente de menor valor cobrado por concepto de comisión se le asignarán SEISCIENTOS (600) puntos. A los restantes proponentes se adjudicará el puntaje conforme a la siguiente fórmula:

Puntaje propuesta a calificar =	Valor de comisión más baja	x 600
	Valor a calificar de la propuesta	

En todo caso el valor máximo a pagar por Comisión a la Sociedad Fiduciaria será Máximo de cero coma treinta por ciento (0,30%) sobre el valor total de las ventas del proyecto y se asignará el mayor puntaje a la comisión más baja ofrecida. Se entiende que las propuestas que excedan dicho monto serán descalificadas.

El porcentaje de comisión fiduciaria que proponga la fiduciaria, sin superar el límite establecido en la presente invitación, se liquidará sobre el valor total de ventas, las cuales se estiman en VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$29.312.199.840,00). Dada la forma de la estructuración financiera del proyecto, todas las unidades de encuentran “vendidas”, de tal manera que en caso de que no se encuentren familias sustitutas y sea necesaria transferir inmuebles a los fideicomitentes, tal circunstancia no afectará el valor de la comisión fiduciaria a pagar.

En efecto, se estima que el contrato durará hasta el 31 de diciembre de 2018 y de acuerdo con el cronograma del proceso se considera que el mismo se perfeccionará a mediados del mes de Mayo de 2018, razón por la cual su duración será de 7,5 meses

Una vez determinado el valor total de la comisión fiduciaria aplicando al valor estimado de las ventas el porcentaje de la comisión que oferte el proponente seleccionado, tal valor se pagará de la siguiente forma:

- El 65 % de la comisión se pagará en 8 pagos, 7 pagos anuales y uno quincenal, siempre y cuando el contrato se firme en las fechas previstas en el cronograma, o proporcionalmente según la fecha real de celebración
- El 35 % restante se pagará a la finalización del contrato, contra la liquidación.

EDUBAR, evaluarán y calificará el factor técnico de escogencia de acuerdo con los requerimientos y puntajes señalados en el presente numeral, para lo cual podrá solicitar, si resulta necesario, la aclaración de estos, sin que con ello se pueda completar, adicionar, modificar o mejorar la propuesta.

En ningún caso podrá solicitarse complementar o subsanar información correspondiente a los factores objeto de evaluación.

La respuesta a la solicitud de aclaraciones deberá ser presentada por el proponente dentro del plazo que dadas las condiciones particulares del requerimiento, conceda EDUBAR.

Producto de la evaluación realizada, EDUBAR determinará el orden de calificación de los proponentes. La mejor propuesta será la que obtenga el puntaje más alto y, por tanto, será ella quien ocupe el primer lugar en el orden de calificación.

10. El numeral 7.19.3.1. de la invitación pública quedará así:

7.19.3.1. Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad Operacional/Patrimonio.

Para dar cumplimiento al indicador de Rentabilidad de Patrimonio, el proponente debe tener un indicador, igual o mayor a CERO (0,00).

11. El numeral 7.19.3.2. de la invitación pública quedará así:

7.19.3.2. Rentabilidad del Activo: Utilidad Operacional/Activo Total.

Para dar cumplimiento al indicador de Rentabilidad del Activo, el proponente debe tener un indicador, igual o mayor a CERO (0,00).

12. El numeral 7.19.3.4. de la invitación pública quedará así:

7.19.4. EXPERIENCIA GENERAL HABILITANTE.

El proponente debe tener con corte a 31 de diciembre de 2017 activos fideicomitidos en fideicomisos inmobiliarios, por un valor superior a TRESCIENTOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 300.000.000.000 M/CTE) de acuerdo con el reporte por tipo de negocios fiduciarios y por sociedad fiduciaria elaborado por la Superintendencia Financiera de Colombia, y certificación expedida por el Revisor Fiscal.

13. El numeral 7.19.3.5. de la invitación pública quedará así:

7.19.3.5. EXPERIENCIA ESPECÍFICA HABILITANTE.

El proponente deberá Certificar Experiencia Especifica en la celebración de no menos de siete (7) contratos de Fiducia de Administración Inmobiliaria, dentro de los últimos cinco años donde:

- Se hayan desarrollado proyectos de vivienda de interés prioritario y/o social.
- El número mínimo de soluciones a construir en cada proyecto no debe ser inferior a 200 soluciones de vivienda- y la totalidad de las soluciones de vivienda construidas en desarrollo de todos los contratos no debe ser inferior a 1400 soluciones
- El valor de ventas de cada uno de los proyectos debe ser superior a \$ 15.000.000.000

La experiencia se podrá acreditar con contratos en ejecución siempre y cuando tengan un avance superior al 70 % y así consten en la respectiva certificación.

14. El numeral 8 de la invitación pública quedará así:

8. CONTENIDO DE LA PROPUESTA ECONÓMICA.

Se entiende que la comisión ofertada por la administración del Patrimonio Autónomo remunerará la totalidad de las actividades y obligaciones contractuales a cargo de la sociedad fiduciaria, incluyendo, entre otras, la gestión por la

administración de los recursos que se transfieran al patrimonio autónomo, la elaboración de los documentos jurídicos para vincular a los hogares, la inversión transitoria de los recursos si no se invierten en Fondos de Inversión Colectiva, pues en caso de que tal inversión se efectuó dichos costos se asumirán conforme al respectivo reglamento, la gestión, procedimiento, seguimiento y control a los pagos, los costos y gastos relacionados con el soporte informático, las comisiones por el uso de sistemas transaccionales, los gastos de personal, de equipos, realización de informes, costos de desplazamiento entre Barranquilla y Malambo, y asesoría al fideicomitente, entre otros.

El valor de la comisión fiduciaria será descontado de los recursos fideicomitados previa la debida entrega de las actas de comité fiduciario realizado respectivo; y en caso de ser insuficientes, deberá ser cancelada directamente por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES.

EDUBAR no aprobará como remuneración suma alguna diferente al valor de la comisión que se acuerde.

Para efectos de presentar la respectiva propuesta económica, los proponentes deberán diligenciar el siguiente cuadro:

Comisión Fiduciaria	Valor de la Comisión
Comisión expresada en porcentaje sobre las ventas totales por la administración del Patrimonio Autónomo	en % de las Ventas

Cuando en desarrollo del contrato de fiducia mercantil antes mencionado, los recursos fideicomitados se inviertan en Fondos de Inversión Colectiva en los términos y condiciones previstas en los respectivos contratos, el valor de la comisión fiduciaria, los gastos de administración, que de acuerdo con el reglamento del FIC se causen y se descuenten, se tendrán como gastos del Fondo que se traducen en un menor valor de la rentabilidad.

Si se omite el diligenciamiento del cuadro, la respectiva propuesta no será objeto de evaluación.

15. El numeral 9.1. de la invitación pública quedará así:

9.1. CALIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA GENERAL ADICIONAL A LA MÍNIMA HABILITANTE. (200 puntos)

A los proponentes que acrediten Experiencia General Adicional a la Mínima Habilitante, es decir, activos fideicomitados en fideicomisos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017, adicionales a TRESCIENTOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 300.000.000.000 M/CTE) de acuerdo con el reporte por tipo de negocios fiduciarios y por sociedad fiduciaria elaborado por la Superintendencia Financiera de Colombia, y certificación expedida por el Revisor Fiscal, se le asignará el siguiente puntaje:

Activos fideicomitados en fideicomisos inmobiliarios por encima de \$ 300.000 millones a 31-12-2017	Puntaje asignable
---	-------------------

Más de \$ 300.000 millones y hasta \$ 600.000 millones	50 puntos
Mas de \$ 600.000 millones y hasta \$ 900.000 millones	100 puntos
Mas de \$ 900.000 millones y hasta 1.200.000 millones	150 puntos
Más de 1.200.000 millones	200 puntos

16. El numeral 9.2. de la invitación pública quedará así:

9.2. CALIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA ESPECÍFICA ADICIONAL A LA MÍNIMA HABILITANTE (200 puntos)

A los proponentes que acrediten Experiencia Específica Adicional a la Mínima Habilitante, es decir, haber celebrado contratos de Fiducia de Administración Inmobiliaria, dentro de los últimos cinco años, que reúnan los requisitos previstos en el numeral 7.19.4., adicionales a siete (7) exigidos como experiencia específica mínima habilitante ,se le asignará el siguiente puntaje:

Contratos de Fiducia de Administración Inmobiliaria, celebrados dentro de los últimos cinco años, que reúnan los requisitos previstos en el numeral 7.19.4. adicionales a los exigidos como experiencia mínima habilitante	Puntaje asignable
Más de 7 y hasta 20 contratos	50 puntos
Mas de 21 y hasta 30 contratos	100 puntos
Mas de 30 y hasta 40 contratos	150 puntos
Más de 40 contratos	200 puntos

La experiencia específica adicional objeto de evaluación se acreditará en los mismos términos y condiciones previstos para acreditar la experiencia específica mínima habilitante.

17. El numeral 12.3.3. de la invitación pública quedará así:

12.3.3. Es el resultado de la tipificación y estimación de los riesgos previsibles con el objeto de que sean gestionados eficientemente y de establecer cuál de las partes soportará las consecuencias negativas de su concreción. La distribución o asignación de Riesgos definida es la siguiente:

Riesgo	Porcentaje	Asignado a:
Liquidez	100%	Fideicomitentes
De Crédito	100%	Fideicomitentes
Mercado	100%	Fideicomitentes
Legal	100%	Fiduciaria siempre y cuando le sea atribuible.

Contraparte	100%	Fiduciaria siempre y cuando incumpla con los controles que debe realizar.
Operativo	100%	Fiduciaria, si la causa de su materialización es imputable a la Fiduciaria.

18. El numeral 4.7.1.6. de la invitación pública quedará así:

4.7.1.6. Realizar los giros relacionados directamente y en forma exclusiva con la construcción total del proyecto y la liquidación del fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones que imparta el COMITÉ FIDUCIARIO y/o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR, según corresponda.