

ESTUDIOS PREVIOS
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.

Datos del área Gestora	Dependencia solicitante:	Secretaría General
	Nombre del quien diligencia el estudio previo:	ANGELLY MELISSA CRIALES ANIBAL
1. Descripción de la Necesidad que la Entidad Pretende Satisfacer con el Proceso de Contratación.		
<p>La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. "EDUBAR S.A." con NIT 800.091.140-4, sociedad de Economía Mixta del orden Distrital, con domicilio en Barranquilla, quien para los efectos de esta INVITACIÓN se denominará EDUBAR S.A., suscribió con las sociedades comerciales TERRAPIN S.A.S. y MAVIG S.A., personas jurídicas de derecho privado, domiciliadas en la ciudad de Barranquilla, el ACUERDO de UNIÓN TEMPORAL denominada UNIÓN TEMPORAL LLUVIA DE ORO, con el fin de participar en la Convocatoria Nacional 118 ofertada por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.</p> <p>Como destinatarios de la invitación se encontraban las entidades públicas que dentro de sus funciones tuvieran la construcción y/o promoción de vivienda, y/o los consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, cuyos miembros fueran: i) una o varias entidad(es) territorial(es) colombiana(s) o sus entidades del sector central o descentralizado y ii) uno o varios promotores, constructores y/o Cajas de Compensación Familiar, que cumplieran con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en los términos de referencia definitivos de la Convocatoria Nacional 118 y que tuvieran la capacidad jurídica para comercializar y enajenar las viviendas de interés prioritario que se ejecuten en los proyectos ofrecidos, las cuales deberán cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en la convocatoria.</p> <p>En el marco del PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES bajo el esquema PÚBLICO – PRIVADO la UNIÓN TEMPORAL LLUVIA DE ORO presentó el proyecto de vivienda denominado URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO a la Convocatoria Nacional No. 118 con el fin de lograr la cofinanciación de la adquisición de quinientas treinta y seis (536) viviendas que se pretenden desarrollar en el proyecto, en las condiciones señaladas en los términos de referencia definitivos de la CONVOCATORIA.</p> <p>En desarrollo del proceso de selección objeto de la Convocatoria No. 118 FIDUCIARIA BOGOTÁ, como vocera y administradora del FIDEICOMISO - FIDUBOGOTÁ PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES, con base en el informe presentado por FINDETER en su condición de evaluadora, seleccionó el proyecto denominado URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO para la ejecución de quinientas treinta y seis (536) viviendas de interés social prioritario para ahorradores -VIPA, según consta en el EXTRACTO ACTA COMITÉ TECNICO NÚMERO 298 de fecha veintinueve (29) de enero de 2018.</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, es necesario dar cumplimiento a los términos de referencia de la Convocatoria No. 118 y especialmente al numeral 3.1.1.3. Condiciones del(los) predio(s) en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas ofrecidas, razón por la cual se deben transferir los inmuebles en donde se desarrolla el proyecto de vivienda de interés social a cualquiera de los miembros del proponente o a un patrimonio autónomo debidamente constituido.</p> <p>Actualmente se están adelantando las gestiones necesarias para que el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en su calidad de propietario de los predios donde se desarrolla el proyecto URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO, los transfiera a EDUBAR como miembro de la Unión Temporal LLUVIA DE ORO, inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 041-141189 y 041-137405, ubicados en la prolongación MURILLO – GRANABASTOS KM 3-1-CARACOLÍ, en el Municipio de Malambo, con el fin de ponerlos a disposición del proyecto en los términos y condiciones de la Convocatoria No. 118.</p> <p>Por su parte, EDUBAR, a su vez, transferirá los mencionados predios a título de fiducia mercantil a una sociedad fiduciaria legalmente autorizada, en los términos del numeral 3 de la cláusula NOVENA del ACUERDO DE UNIÓN TEMPORAL, a saber: "3) Responsabilidad de las partes en relación con el proyecto. 3.1. Responsabilidad de EDUBAR. 3.1.1. <i>EDUBAR se compromete a aportar los predios donde se desarrolla el proyecto URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO, a favor del patrimonio autónomo que se constituye, en caso que el proyecto resulte seleccionado dentro de la CONVOCATORIA 118.</i>"</p> <p>Por lo anterior, es la figura del Patrimonio Autónomo que surja de la constitución de la celebración del contrato de fiducia mercantil, la herramienta jurídica, financiera y administrativa que mejor se adecua a las necesidades de desarrollo del proyecto habitacional Lluvia de Oro dentro de la Convocatoria Nacional Público Privada No. 118 de 2017 convocada por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA.</p> <p>Téngase presente que el PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES – VIPA tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda a los hogares con ingresos mensuales de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cuentan con un ahorro en las condiciones establecidas en el Capítulo 3, Título 1, Parte 1, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.</p> <p>Las familias que resulten beneficiarias del Programa VIPA, recibirán un subsidio familiar de vivienda de la siguiente manera: si tienen ingresos de hasta 1.6 SMLMV podrá asignarse un subsidio hasta por el monto equivalente a 30 SMLMV, y si tienen ingresos de hasta</p>		

2.0 SMLMV podrá asignarse un subsidio hasta por el monto equivalente a 25 SMLMV, y cuyas condiciones de acceso al programa y beneficios están determinados por el Decreto 1077 de 2015 el cual deberá considerarse como marco normativo en el desarrollo y ejecución de todo el Proyecto.

El proyecto de vivienda URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO ha sido estructurado para que sea compatible con los criterios de financiación de la Nación, según los términos de referencia de la Convocatoria No. 118 y la normatividad legal aplicable en la materia y se basa fundamentalmente en el esfuerzo propio de las familias representado en el ahorro, garantizando así el acceso de los hogares a los Subsidios Familiares de Vivienda del Programa VIPA que les permitan lograr el cierre financiero para adquirir una vivienda digna.

De acuerdo con las normas vigentes y los términos de referencia de la Convocatoria 118, se requiere por parte de la Unión Temporal Lluvia de Oro adelantar todas las acciones y trámites necesarios para lograr la ejecución del Proyecto Urbanización Lluvia de Oro, con celeridad, eficacia, calidad, economía, seguridad, concurrencia y optimización de los recursos disponibles, con el cumplimiento pleno de las normas técnicas de construcción y los requerimientos ambientales buscando siempre el progreso y la felicidad de los hogares beneficiarios.

Por todo lo anterior se hace necesaria la contratación de la Sociedad Fiduciaria por parte de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA S.A. con quien se celebrará el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria donde se transferirán los inmuebles en donde se desarrolla el proyecto y en el cual se administrarán e invertirán los recursos destinados a la ejecución del proyecto de vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, tales como: los recursos destinados a financiar las obras de urbanismo y/o las redes de servicios públicos domiciliarios; los recursos propios de los hogares representados en sus ahorros; los subsidios familiares de vivienda y/o los valores únicos de reconocimiento que les otorguen los entes territoriales, las cajas de compensación familiar o el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda, si a ellos hubiera lugar; los recursos propios o de Crédito Constructor que deben aportar los fideicomitentes aportante, constructores y desarrolladores. La finalidad del fideicomiso será resguardar todos los recursos necesarios destinados a garantizar que la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y garantizar su posterior etapa de postventa. Igualmente permitirá que el proyecto se desarrolle en su totalidad pues adquiere mediante el Patrimonio Autónomo la personería jurídica necesaria para lograr estepósito.

EDUBAR celebrará el contrato de fiducia mercantil con fundamento en lo previsto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, in fine, norma que establece lo siguiente:

Artículo 36º.- Actuación urbanística pública. (...) Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993."

Aunque la norma habilitante permitiría la celebración directa del contrato de fiducia mercantil por parte de EDUBAR dada las restricciones contempladas en el artículo 33 de la Ley 996 de 2005, con base en las facultades legales de EDUBAR, incorporadas en sus estatutos y de manera especial en el Acta No. 147 de fecha 28 de septiembre de 2017 de su Junta Directiva, se INVITA a las diferentes Sociedad fiduciarias a participar en la presente licitación privada con el fin de suscribir un contrato de fiducia mercantil para la constitución de un patrimonio autónomo de administración inmobiliaria para desarrollar el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA – URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO y contar así con los servicios especializados antes descritos, bajo criterios técnicos adecuados y con la suficiente diligencia que se requiere de los mismos y con el personal completamente idóneo, calificado y competente para el desarrollo óptimo y eficiente de las diferentes actividades a su cargo.

2. Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución. Si el contrato incluye diseño y construcción, deberán anexarse los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

<p>2.1. Descripción del Objeto a contratar:</p>	<p>CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA REQUERIDO PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES VIPA "LLUVIA DE ORO"</p>
<p>2.2. Especificaciones del contrato.</p>	
<p>2.2.1 Tipo del contrato a celebrar:</p>	<p>Contrato de fiducia de administración inmobiliaria.</p>
<p>2.2.2 Alcance del objeto: Obligaciones específicas de alcance.</p>	<p><u>BIENES INMUEBLES</u> Los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 041-141189 y 041-</p>

	<p>137405, ubicados en la prolongación MURILLO – GRANABASTOS KM 3-1-CARACOLÍ, en el Municipio de Malambo, aportados por EDUBAR</p> <p style="text-align: center;"><u>RECURSOS LIQUIDOS.</u></p> <p>Recursos líquidos que pueden provenir de los recursos propios de los hogares representados en sus ahorros; los subsidios familiares de vivienda y/o los valores únicos de reconocimiento que les otorguen los entes territoriales, las cajas de compensación familiar o el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda, si a ellos hubiera lugar; los recursos propios o de Crédito Constructor que deben aportar los fideicomitentes aportantes, constructores y desarrolladores</p> <p>El monto inicial estimado del Proyecto asciende a la suma de VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$29.312.199.840,00) el cual resulta de multiplicar el número de viviendas a desarrollar, quinientas treinta y seis (536), por el valor de venta de las unidades de vivienda, calculado al precio unitario máximo de setenta (70) smmlv (estimado para 2018). Los precios de venta se ajustarán en caso de ser necesario, al valor del salario mínimo legal mensual vigente del año en que se formalice la compra venta con el comprador de la respectiva unidad inmobiliaria., sujeto a aprobación del Comité Técnico Vipa de Fiduciaria Bogotá S.A.</p>
<p>2.2.3. Obligaciones del contratista:</p>	<p>2.2.3.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS RESPECTO AL PROYECTO INMOBILIARIO</p> <p>La Sociedad Fiduciaria como vocera y representante legal del Patrimonio Autónomo que se constituya, recibirá el lote de terreno donde se desarrolla el proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores denominado URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO, el cual debe ser transferido a título de Fiducia Mercantil, y tendrá las siguientes obligaciones específicas respecto al proyecto inmobiliario:</p> <p>2.2.3.2. En los términos del presente contrato, recibir y administrar los inmuebles donde se desarrolla el proyecto de vivienda, junto con los demás activos aportados por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA recibirá los predios en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez los entregará a título de comodato precario por documento privado a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES. Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES tendrán, respecto de los bienes entregados en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. La Sociedad Fiduciaria previamente ha conocido y revisado por su cuenta un Estudio de Títulos para aceptar la transferencia de los inmuebles.</p> <p>2.2.3.3. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el(los) inmueble(s) donde se desarrolla el proyecto de vivienda de interés prioritario, que serán transferidos a título de Fiducia Mercantil por EDUBAR. En todo caso el predio o los predios que se transfieran al Patrimonio Autónomo cumplen con todas las normas sobre usos del suelo para vivienda de interés prioritario y social, están localizados en zonas de riesgo medio y alto o de riesgo no mitigable, no tienen afectaciones graves, ni gravámenes, anticresis o falsas tradiciones.</p> <p>2.2.3.4. Vincular como FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES a las demás personas jurídicas integrantes de la Unión Temporal LLUVIA DE ORO quienes ejecutarán el proyecto, una vez que este haya aportado los documentos y aprobadas las evaluaciones realizadas por la Sociedad Fiduciaria en cumplimiento de las normas y políticas relacionadas con el SARLAFT.</p> <p>2.2.3.5. Coadyuvar en el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y modificación de licencias de urbanismo y construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.</p> <p>2.2.3.6. Recibir los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES así como todos los recursos monetarios que se vinculen al proyecto provenientes del ahorro, ahorro programado, cesantías y/o recursos propios de los beneficiarios o compradores, además de los subsidios familiares de vivienda otorgados en el marco de la Convocatoria 118.</p>

	<p>2.2.3.7. Realizar los pagos 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</p> <p>2.2.3.8. 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.</p> <p>2.2.3.9. Presentar al FIDEICOMITENTE APORTANTE y a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES el Reglamento Operativo que regirá el Desarrollo del Fideicomiso.</p> <p>2.2.4. OBLIGACIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA La sociedad Fiduciaria como vocera y representante legal del Patrimonio Autónomo que se constituya, debe:</p> <p>2.2.4.1. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras, comerciales y especificaciones técnicas exigidas en los Estudios de Conveniencia y Oportunidad y consignadas en la propuesta.</p> <p>2.2.4.2. Cumplir el objeto del contrato, ejecutándolo de acuerdo con lo establecido en la presente invitación pública y dentro del plazo establecido.</p> <p>2.2.4.3. Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 41 de Ley 80 de 1993 –adicionado mediante el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007–, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las cajas de compensación familiar y la Administradora de Riesgos Laborales.</p> <p>2.2.4.4. Constituir las pólizas de cumplimiento con las exigencias de los estudios de conveniencia y oportunidad.</p> <p>2.2.4.5. 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.</p> <p>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:</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Cant</th> <th>Cargo</th> <th>Responsabilidad</th> <th>Dedicación</th> <th>Perfil</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Cant	Cargo	Responsabilidad	Dedicación	Perfil							
Cant	Cargo	Responsabilidad	Dedicación	Perfil									

	Uno (1)	Director de 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 o Contaduría. Debe tener tarjeta profesional vigente. Especialización o maestría en gerencia de proyectos o demostrar experiencia certificada en la administración de fideicomisos inmobiliarios.	Mínimo de 5 años de experiencia en el cargo.
	Un (1)	Profesionales en Fiducia Inmobiliaria	Responsables del cumplimiento de los procesos operativos, administrativos y de control en los fideicomisos inmobiliarios por parte de la Sociedad Fiduciaria.	Dedicación permanente aunque no exclusiva.	Profesional titulado en administración de economía o ingeniería industrial o contaduría o derecho.	Debe tener experiencia mínima de 5 años en el cargo.
<p>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.</p> <p>En cualquier momento LOS FIDEICOMITENTES podrán requerir los soportes que acrediten el cumplimiento de las calidades profesionales o técnicas y la experiencia general y específica del personal asignado, en caso de cambio de personal a cargo del fideicomiso dará aviso a LOS FIDEICOMITENTES informando las razones del cambio.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.2.4.6. Contar con una plataforma tecnológica (Hardware, Software, comunicaciones) con un grado de automatización que le permita asegurar la disponibilidad de la información en tiempo real sobre el desarrollo del objeto del contrato objeto de la presente invitación pública.</p> <p>2.2.4.7. Contar con oficina u oficinas debidamente equipadas (sistemas de comunicaciones, logística, personal y demás requeridas) para atención del cliente y gestión del contrato, entre otros, en la ciudad de Barranquilla.</p> <p>2.2.4.8. Designar un delegado que haga parte del Comité Fiduciario del contrato que surja de la presente Invitación pública, de acuerdo con lo establecido en los estudios de</p>						

	<p>conveniencia y oportunidad.</p> <p>2.2.4.9. Hacer parte del Comité Fiduciario, con voz pero sin voto y, ejercer la Secretaría Técnica del mismo, para lo cual deberá levantar las actas de las reuniones del Comité Fiduciario, las cuales deberá enviar a todos los miembros para su revisión, estudio y aprobación en un término no mayor a cinco (5) días hábiles.</p> <p>2.2.4.10. Rendir los informes mensuales y trimestrales 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.</p> <p>2.2.4.11. Mantener los recursos recibidos objeto del contrato en cuenta especial: cuenta corriente en una entidad financiera con calificación AAA vigilada por la Superintendencia Financiera y/o en una Cartera Colectiva abierta a la vista con calificación AAA; de manera que asegure una liquidez suficiente y apropiada para atender los pagos de las obligaciones derivadas del contrato de Fiducia Mercantil que surja de este proceso. No obstante queda claro que es obligación de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES garantizar que el flujo de caja del proyecto sea apropiado, suficiente y garantice las obligaciones y compromisos que demande la construcción y ejecución del proyecto.</p> <p>2.2.4.12. Salvaguardar los activos fideicomitados para su administración, en orden a asegurar su protección contra actos de terceros. Se entiende que la Sociedad Fiduciaria deberá encargarse de todos los trámites necesarios para salvaguardar los activos del fideicomiso, no obstante al hacer entrega del lote a título de comodato precario a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES para el desarrollo del proyecto, estos se obligan a informar oportunamente a la Sociedad Fiduciaria cualquier acto de terceros, acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento que puedan afectar los derechos y activos del fideicomiso. De igual forma LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES deberá impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, siendo de su cargo la indemnización de los perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados. La Sociedad Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los fideicomitados en razón de la tenencia y uso que ejerzan sobre los bienes fideicomitados.</p> <p>2.2.4.13. Realizar los pagos de acuerdo con lo establecido el Reglamento Operativo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación requerida para tal efecto, para lo cual debe exigir los documentos soportes para realizar los pagos de conformidad con el Reglamento operativo.</p> <p>2.2.4.14. Atender el servicio de la deuda adquirida por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES con el financiador o los financiadores, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo financiador o financiadores.</p> <p>2.2.4.15. La Sociedad Fiduciaria llevará la contabilidad del fideicomiso en forma separada e independiente de la de la propia Sociedad Fiduciaria y de la contabilidad de otros negocios que administre y el Fideicomitente aportante, desarrollador y constructor, llevará la contabilidad de costos del proyecto y la reportará a la Sociedad Fiduciaria en forma mensual, dicho reporte debe hacer parte del Informe Mensual de Gestión que deben presentar LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES a consideración del Comité Fiduciario.</p> <p>2.2.4.16. Participar en las reuniones que determine LOS FIDEICOMITENTES y dejar constancia de lo ocurrido en las respectivas actas.</p> <p>2.2.4.17. Permitir y facilitar la práctica de auditorías e inspecciones que en cualquier momento se soliciten por parte de la Entidad Contratante o por cualquier entidad de inspección vigilancia y control del Estado.</p> <p>2.2.4.18. Escriturar las unidades resultantes del proyecto inmobiliario a los beneficiarios. Para efectos de esta obligación LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES solicitarán al Municipio respectivo la Certificación de exención de Derechos Notariales y de Registro.</p> <p>2.2.4.19. 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.</p> <p>2.2.4.20. Acatar las instrucciones, que durante el desarrollo del contrato, se impartan por parte del Comité Fiduciario.</p> <p>2.2.4.21. La Sociedad Fiduciaria podrá reservarse el derecho o la potestad legal de oponerse al ingreso de Fideicomitentes, Inversionistas, cesionarios de beneficios,</p>
--	---

	<p>acreedores, o cualquier otra denominación similar, cuando por razones del estudio, verificación y análisis a que está obligada en cumplimiento de la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera, se demostrese que no es viable legalmente aceptar dichas vinculaciones y que la procedencia y origen lícito de los recursos que hagan parte del fideicomiso no cumplen con los parámetros de la citada circular. De lo anterior deberá notificar a LOS FIDEICOMITENTES con la suficiente oportunidad para que éste pueda tomar las medidas necesarias.</p> <p>2.2.4.22. La Sociedad Fiduciaria podrá reservarse el derecho o la potestad legal de aceptar la transferencia de nuevos inmuebles, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera, numeral 5.2. "la Sociedad Fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe aplicar sus procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad de evaluar, valorar y verificar aspectos tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Que los terrenos en los cuales se va desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones. ➤ Que la tradición del(os) inmueble(s) no presente(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes. <p>2.2.5. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA EN MATERIA IMPOSITIVA.</p> <p>2.2.5.1. Permitir a LOS FIDEICOMITENTES desarrollar y ejecutar por su propia cuenta y en las calidades aquí definidas, un proyecto de vivienda de interés prioritario de acuerdo con lo previsto en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituirá es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO en el Municipio de Malambo.</p> <p>2.2.5.2. Liquidar, declarar y pagar de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar, derivados de los pagos de beneficios y utilidades a LOS FIDEICOMITENTES por el desarrollo del proyecto. En todo caso LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES serán los responsables de liquidar, declarar y pagar de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar ante la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN- y demás organismos competentes, por concepto de todos los costos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del proyecto, incluidos los costos de comercialización y de construcción, en ellos, a título de ejemplo, los pagos de las compras de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar, debiendo la Sociedad Fiduciaria desembolsar sólo valores netos.</p> <p>2.2.5.3. De conformidad con lo establecido en el Artículo 39 de la Ley 1537 de 2012, que adiciona un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, la Sociedad Fiduciaria deberá gestionar la marcación o inscripción de las cuentas bancarias para evitar que se generen cobros por concepto del Gravamen a los Movimientos Financieros y en caso de que se generen gestionar su devolución; de conformidad con la norma que dispone: "Numeral 22. Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de estos mecanismos se realicen a los oferentes, y las transacciones que se realicen en el marco del esquema fiduciario previsto para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social prioritario".</p>
<p>3. Obligaciones de EDUBAR S.A.:</p>	<p>3.2.3. Ejercer la supervisión general del contrato de fiducia mercantil por medio del cual se constituya el Patrimonio Autónomo para la ejecución del proyecto.</p> <p>3.2.4. Transferir a título de Fiducia Mercantil los inmuebles de su propiedad en los que se desarrolla actualmente el Proyecto, con disponibilidad Inmediata de servicios públicos domiciliarios y demás requerimientos legales para</p>

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

Código: GC-FA-01

	<p>este tipo de proyectos.</p> <p>3.2.5. Garantizar que las disposiciones que establecen los Acuerdos del Honorable Concejo Distrital de Barranquilla, se cumplan en beneficio del proyecto.</p> <p>3.2.6. Participar con voz y con voto en el comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo.</p> <p>3.2.7. Realizar las observaciones pertinentes al desempeño y cumplimiento de las obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES con ocasión del desarrollo del contrato.</p> <p>3.2.8. Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes para el buen desarrollo del contrato.</p>
4. Plazo:	Determinable conforme el encargo al patrimonio autónomo y hasta tanto se verifique la condición a la que está sometido o la misma se entienda no cumplida.
5. Lugar de ejecución del contrato:	Barranquilla y Malambo en el Departamento del Atlántico
6. Documentos técnicos requeridos. (Permisos, autorizaciones, licencias cuando se requieran):	N/A
7. Valor del contrato / presupuesto oficial:	El valor del contrato se estima en el 0,35% del valor total de las ventas y se encuentra respaldado con los aportes de los fideicomitentes constructores y desarrolladores conforme se establece en el documento de Unión Temporal Lluvia de Oro. En tal sentido, no constituye una erogación ni compromete presupuestalmente a EDUBAR
8. Forma de pago:	<p>La forma de pago del contrato será la siguiente:</p> <p>Se causará mensualmente sobre el valor total de ventas en el porcentaje propuesto por el oferente beneficiado. La especificación estará determinada en los pliegos del proceso y en el documento contractual</p>
9. Supervisión o interventoría (indicar nombre y cargo del supervisor o el del interventor):	La supervisión del presente contrato se ejercerá por parte de la Secretaria General
10. Otras especificaciones (las demás cláusulas accidentales y de la naturaleza del contrato que se requieran):	N/A
11. Modalidad de Contratación	<p>En atención a las disposiciones establecidas en el Manual de contratación de la Entidad establecido en el numeral 16 del Manual de Contratación de Edubar, el trámite se adelantará por Selección Abierta.</p> <p><i>Es el proceso en que puede presentar oferta cualquier persona natural o jurídica, que cumpla con las condiciones habilitantes determinadas en los Términos de Referencia, aplicando criterios objetivos de selección previamente dispuestos por EDUBAR S.A. Las modalidades de selección serán aplicadas de acuerdo con lo dispuesto en este Manual, identificándose siempre que procedimiento representa en el mercado la posibilidad más eficiente para suplir las necesidades de EDUBAR S.A.</i></p>
12. Requisitos habilitantes:	Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán serán los siguientes:

<p>12.1. Capacidad jurídica</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Carta de presentación de la propuesta. 2. Tratándose de personas jurídicas, en que caso que el Representante legal no tenga las facultades suficientes para presentar la propuesta o suscribir el contrato, esta deberá aportar el acta en la que conste la decisión del órgano social competente que autorice al representante legal la presentación de la propuesta y la suscripción del contrato. 3. Certificado de existencia y representación legal expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. 4. Cédula de Ciudadanía del representante legal de la persona jurídica proponente 5. Documento de constitución de la unión temporal o el consorcio proponente, en caso de ser aplicable. 6. Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación. 7. Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación. 8. Certificado de Antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional. 9. Si es persona jurídica debe adjuntar certificación firmada por el representante legal o revisor fiscal en la que se especifique que la empresa cumplió con el pago de los aportes a seguridad social y parafiscal. Las personas naturales proponentes, en caso de ser empleados con contratos de trabajo sometidos a la ley colombiana, deberán expresar en la carta de presentación de la propuesta o en cualquier otra aparte de esta, si se encuentran en situación de cumplimiento de este aspecto. Si se trata de personas naturales independientes sin empleados a su cargo, deberán acreditar con los documentos que correspondan, que se encuentran al día en el pago de sus aportes al sistema de seguridad social. 10. Registro Único Tributario.
<p>12.2. Experiencia</p>	<p>El proponente debe tener con corte a 31 de diciembre de 2017 activos fideicomitidos en fideicomisos inmobiliarios, por un valor superior a QUINIENTOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 500.000.000.000 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.</p> <p>EXPERIENCIA ESPECÍFICA HABILITANTE.</p> <p>El proponente deberá Certificar Experiencia Específica en la celebración de no menos de diez (10) contratos de Fiducia de Administración Inmobiliaria, dentro de los últimos cinco años donde:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Se hayan desarrollado proyectos de vivienda de interés prioritario y/o social. ➤ En desarrollo del fideicomiso se hayan adelantado proceso de acompañamiento social tendientes a la identificación de familias para efectos de asignación de subsidios nacionales, territoriales, o valores únicos de reasentamiento. ➤ El número mínimo de soluciones a construir en cada proyecto no debe ser inferior a 1200 soluciones de vivienda- ➤ El valor de ventas de los proyectos debe ser superior a \$ 50.000.000 <p>INEXISTENCIA DE MEDIDAS PREVENTIVAS O TOMA DE POSESIÓN.</p> <p>Para poder considerarse proponente habilitado, dentro del año anterior al cierre de la presente Invitación pública, no puede haber sido objeto de medidas preventivas o de toma de posesión por parte de la Superintendencia Financiera, en los términos señalados en los artículos 113 y 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. Esto mismo aplica para la casa matriz o controlante (entendida en los términos del artículo 260 del Código de Comercio). Tal requisito deberá acreditarlo con la manifestación expresa en ese sentido que realice el representante legal, información que podrá ser verificada de oficio por ante la Superintendencia Financiera.</p> <p>FORMA DE ACREDITAR LA EXPERIENCIA ESPECIFICA.</p> <p>La experiencia se deberá acreditar con las certificaciones para cada contrato, en original, suscritas por el representante legal de la Sociedad Fiduciaria y por el revisor fiscal que debe incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de la Sociedad Fiduciaria Certificada. ➤ Nombre de la Entidad Contratante o del Fideicomitente. ➤ Numero del Contrato. ➤ Objeto contractual. ➤ Fecha de iniciación y terminación del Contrato o plazo de ejecución. ➤ Actividades principales desarrolladas. ➤ Unidades de vivienda que componen el proyecto. ➤ Valor de ventas ➤ Tipo de proyecto desarrollado VIS, VIPA o VIP ➤ Información del contacto (Nombre, cargo, dirección, teléfono y correo electrónico). ➤ Copia del último Informe de Gestión remitido a la Superintendencia Financiera sobre el avance del fideicomiso. <p>En todo caso será necesario que se aporte el contrato. y/o certificación emanada por el contratante en</p>

	<p>donde conste el requisito específico a acreditar.</p> <p>Cuando el proponente sea un consorcio o unión temporal que acredite experiencia de consorcio o de unión temporal, la misma se considerará en forma total siempre que en dicha modalidad hayan participado los mismos integrantes.</p> <p>En caso contrario, solamente se evaluarán los componentes con los cuales hayan participado los miembros del consorcio o unión temporal proponente.</p> <p>Cuando el proponente certifique contratos en los cuales participó en unión temporal o consorcio, se le acreditará como experiencia el valor que corresponda a su porcentaje de participación.</p> <p>En el caso de los consorcios o uniones temporales, la experiencia habilitante aportada deberá ser proporcional a porcentaje de participación de sus integrantes en el respectivo consorcio o unión temporal.</p>
<p>13. Análisis del Sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.</p>	
<p>La tipificación, estimación y distribución de los riesgos previsibles del contrato objeto de la presente invitación pública se sujetarán a los criterios definidos en este numeral, sin perjuicio del alcance de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, de acuerdo con las previsiones legales pertinentes, la naturaleza del contrato y el contenido en la presente invitación pública, considerando, preponderantemente, que en general, está a cargo de la Sociedad Fiduciaria la ejecución del objeto definido en la presente convocatoria y conforme el proceso que se desarrollará a partir de la Convocatoria 118 de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.</p> <p>La entidad y el proponente, con la presentación de su propuesta, entienden como riesgo contractual previsible aquel que reúne las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Su previsión se sujeta a términos de racionalidad, considerando la experiencia de la Sociedad Fiduciaria en proyectos similares a aquellos que constituyen el objeto del contrato. ➤ Su concreción comporta un daño patrimonial para una o ambas partes de la relación contractual. ➤ Es un evento anterior, concomitante o posterior a la celebración del contrato. En caso de ser anterior o concomitante, ninguna de las partes debe conocerlo y no puede predicarse la obligación de conocimiento a ninguna de ellas por razones tales como su experticia técnica o profesional, su experiencia corporativa o personal o sus indagaciones previas particulares. ➤ Su concreción o conocimiento debe presentarse durante la ejecución de la relación contractual o luego de su terminación, siempre que, para este último caso, se encuentren pendientes de cumplimiento algunas de las obligaciones que de ella emanaron. ➤ De concretarse, no puede ser imputable a ninguna de las partes. ➤ La indemnización de las consecuencias negativas de eventos imputables a la Sociedad Fiduciaria debe estar garantizada mediante los mecanismos de cobertura del riesgo previstas en esta invitación, en especial la garantía de cumplimiento que debe constituir la sociedad fiduciaria. Como requisito para la ejecución del contrato, la Sociedad Fiduciaria seleccionado deberá constituir a favor de la entidad la garantía de cumplimiento dispuesta conforme su manual de contratación, el que hace parte integral del presente documento y se encuentra publicado en la página web de EDUBAR (www.edubar.com.co). Para la constitución de la garantía se atenderá al valor proyectado de la comisión fiduciaria que se pagará a la sociedad fiduciaria por sus servicios. <p>El daño que resulte de la concreción del riesgo deberá ser asumido por la parte a la cual le fue asignado, de tal manera que, si afecta directamente su patrimonio, deberá soportarlo íntegramente, y si, por el contrario, afecta el patrimonio de la otra parte, deberá restituir la condición patrimonial perdida hasta el monto probado del daño emergente.</p> <p>TIPIFICACIÓN</p> <p>EDUBAR ha agrupado los riesgos contractuales previsibles en cuatro (4) categorías generales de amenazas que podrían afectar la consecución, en los términos pactados, de las finalidades contractuales, así Riesgos: regulatorios, servicios prestados, fraudes e infidelidad, de solvencia de emisores, de contraparte, de revelación de información, asociadas al contrato y asociadas a la información. Dentro de cada una de las categorías establecidas, se encuentran, únicamente, los riesgos previstos para el objeto contractual específico.</p> <p>Amenazas Regulatorias</p> <p>Las amenazas regulatorias incluirán aquellos eventos relacionados con variaciones normativas de obligatorio cumplimiento para una o ambas partes, que incidan en el costo del servicio.</p> <p>Amenazas De Servicios Prestados</p> <p>Las amenazas de servicio prestados incluirán aquellos eventos relacionados con: variaciones en costos y tarifas de servicios financieros suministrados por terceros; cargos y sobrecostos por rechazo, reversión y reproceso de transacciones; cargos y sobrecostos por reproceso de transacciones efectuadas por valores diferentes a los ordenados; pérdidas de recursos objeto de la fiducia por pagos a beneficiarios por valores diferentes a los ordenados; pérdida de recursos objeto de la fiducia por pago a beneficiarios o a cuentas bancarias diferentes de los ordenados; sanciones por la corrección de declaraciones tributarias resultantes</p>	

de errores en la liquidación de las mismas; sanciones por incumplimiento en la presentación y/o pago de obligaciones tributarias; pérdidas de recursos objeto de la fiducia por omisión en la aplicación de retenciones y descuentos sobre pagos a beneficiarios; indemnizaciones, reclamaciones e intereses de mora por inoportunidad e inexactitud en el pago a beneficiarios.

Amenazas Por Fraudes E Infidelidad

Las amenazas por fraudes e infidelidad incluirán aquellos eventos relacionados con: pérdida de recursos objeto de la fiducia relacionados con eventos de infidelidad financiera; pérdida de recursos objeto del contrato relacionados con fraudes externos o realizados por terceros; robo o pérdida de títulos valores o documentos negociables relacionados con los recursos objeto de la fiducia; sanciones y requerimientos por la omisión en el reporte y/o realización de pagos a beneficiarios incluidos en listas de riesgos y/o lavado de activos y financiación del terrorismo.

Amenazas De Revelación De Información

Las amenazas de revelación de información incluirán aquellos eventos relacionados con: revelación de información confidencial del proyecto a un tercero no autorizado.

ESTIMACIÓN

Los riesgos previsible asignados a la Sociedad Fiduciaria se estiman, para el contrato objeto de la presente invitación pública, como de alto impacto, mediano impacto o bajo impacto, y su costo de asunción se considera incluido dentro del valor de administración que se presente en la propuesta económica, sin que la Sociedad Fiduciaria pueda reclamar, por el hecho de la concreción de uno o varios de los riesgos estimados un valor adicional.

ASIGNACIÓN

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

Riesgo	Porcentaje	Asignado a :
Liquidez	100%	Fideicomitentes
De Crédito	100%	Fideicomitentes
Mercado	100%	Fideicomitentes
Legal	100%	Fiduciaria
Contraparte	100%	Fiduciaria
Operativo	100%	Fiduciaria

14. Garantías

La Sociedad Fiduciaria deberá a constituir a favor de EDUBAR, en formato para entidades estatales con régimen de derecho privado, en los términos establecidos en la normatividad vigente, las siguientes garantías cuyo beneficiario será EDUBAR S.A.

14.1. Póliza general de cumplimiento.

Esta póliza deberá incluir los siguientes amparos.

14.1.1. Cumplimiento General de las Obligaciones Contractuales por el diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término de vigencia del contrato y seis meses más. Esta cobertura también debe incluir el cumplimiento del pago por el asegurador de la cláusula penal pecuniaria, en los porcentajes señalados en el contrato.

14.1.1.1. De calidad del servicio por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y seis meses más, y

14.1.1.1.2. Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones por un monto equivalente al cinco (5%) del valor total del contrato, por el término de vigencia del contrato y tres (3) años más.

Adicionalmente la Sociedad Fiduciaria deberá tener constituida las siguientes pólizas:

14.1.2. Póliza de Infidelidad y Riesgos Financieros (IRF) o Global Bancaria

Esta póliza debe tener una cobertura no inferior a DOCE MIL MILLONES por vigencia y un deducible no superior a quinientos millones de pesos (\$500.000.000). (Estas sumas podrán ser ajustadas de acuerdo con los desembolsos que se efectúen en desarrollo del fideicomiso).

14.1.2.1. Póliza de Responsabilidad Civil Profesional

La Sociedad Fiduciaria deberá tener constituida una póliza de Responsabilidad Civil, la cual podrá hacer parte de la póliza de IRF o Global Bancaria para amparar los perjuicios ocasionados a terceros por actos negligentes, errores u omisiones, mínimo por el 10% del valor asegurado en la póliza de IRF o Global Bancaria.

Término para su entrega

La Sociedad Fiduciaria entregará a EDUBAR, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, las garantías previstas en esta invitación

Suficiencia de las garantías

La Sociedad Fiduciaria debe mantener, durante la vigencia del contrato, la suficiencia de las garantías otorgadas. En consecuencia, en el evento en que el plazo de ejecución del contrato y/o su valor se amplíe o aumente, respectivamente, la Sociedad Fiduciaria deberá proceder a ampliar la vigencia de las garantías y/o el valor amparado de las mismas, según sea el caso, como condición previa y necesaria para el pago de las facturas pendientes de pago.

De igual modo, la Sociedad Fiduciaria deberá reponer las garantías cuando su valor se afecte por razón de la ocurrencia de los siniestros amparados. En el caso de los amparos cuya vigencia debe prolongarse con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución del contrato objeto del mismo, el valor amparado también debe reponerse cuando el mismo se afecte por la ocurrencia de los riesgos asegurados con posterioridad a tales fechas.

El pago de todas las primas y demás gastos que generen la constitución, el mantenimiento y el restablecimiento inmediato del monto de las garantías, será de cargo exclusivo de la Sociedad Fiduciaria.

15. FACTORES DE EVALUACIÓN.

EDUBAR S.A. verificará que el ofrecimiento económico haya consignado y ofrecido todos y cada uno de los ítems y el valor unitario de cada uno de ellos. La inobservancia de lo anterior será causal de RECHAZO y se considerará como ofrecimiento económico no válido.

Las propuestas que hayan cumplido la totalidad de los requisitos habilitantes atrás indicados, serán objeto de evaluación por parte de EDUBAR de acuerdo con los siguientes criterios y puntajes:

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN	PUNTAJE MAXIMO ASIGNABLE
Experiencia General adicional a la mínima habilitante	200 Puntos
Experiencia Específica adicional a la mínima habilitante	200 Puntos
Propuesta económica	600 Puntos
TOTAL	1000 Puntos

15.1. 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 fideicomitidos en fideicomisos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017, adicionales a QUINIENTOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 500.000.000.000 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 fideicomitidos en fideicomisos inmobiliarios por encima de \$ 500.000 millones a 31-12-2017	Puntaje asignable
Más de \$ 500.000 millones y hasta un billón	50 puntos
Más de un billón y hasta 1,5 billones	100 puntos
Más de 1,5 billones y hasta 2 billones	150 puntos
Más de 2 billones	200 puntos

15.2. 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 diez (10) 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

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

Código: GC-FA-01

Más de 10 y hasta 30 contratos	50 puntos
Mas de 30 y hasta 50 contratos	100 puntos
Mas de 50 y hasta 70 contratos	150 puntos
Más de 70 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.

15.3. 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 y cinco por ciento (0,35%) 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.

La forma de pago que se plantee debe estar acorde al desarrollo del proyecto. En consecuencia, la comisión fiduciaria se causará mensualmente.

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.

15.4. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y DETERMINACIÓN DEL ORDEN DE ELEGIBILIDAD

El comité evaluador designado por EDUBAR para el presente proceso será el órgano responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas y de la determinación del orden de elegibilidad de las mismas, con sujeción a lo establecido en la presente invitación pública. El comité evaluador presentará ante el funcionario competente para realizar la adjudicación del contrato objeto del presente proceso de invitación pública, la recomendación que corresponda, la cual se ajustará a los resultados contenidos en el informe de la evaluación de los requisitos habilitantes y de los factores técnicos de escogencia, así como al orden de elegibilidad que se determine.

15.5. DESEMPATE

En caso de empate, EDUBAR aplicará los siguientes criterios de desempate:

Se utilizará como instrumento de desempate, la que mayor puntaje haya obtenido en la calificación de la experiencia específica adicional a la mínima habilitante, y en caso de persistir la de mayor puntaje en la experiencia general a la mínima habilitante.

Si luego de realizado el desempate en el cual se determina la recomendación de adjudicación, y para efectos de establecer el segundo lugar en esta invitación pública, dos o más proponentes continúan empatados, el comité asesor y evaluador aplicará las reglas de desempate establecidas en el presente numeral.

Firma: _____
Nombre: ANGELLY CRIALES ANIBAL
Cargo: SECRETARIA GENERAL