

**INVITACION PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA LA
CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA REQUERIDO
PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA
AHORRADORES VIPA “LLUVIA DE ORO”**

PROCESO DE SELECCIÓN ABIERTA SA-05-2018

ABRIL DE 2018

1 NECESIDAD DE LA CONVOCATORIA

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. EDUBAR se compromete a aportar los predios donde se desarrolla el proyecto URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO, a favor del patrimonio autónomo que se constituya, en caso que el proyecto resulte seleccionado dentro de la CONVOCATORIA 118.**”

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.

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.

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 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 este propósito.

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 ALCANCE: BIENES A ADMINISTRAR

2.1 BIENES INMUEBLES

Los 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, aportados por EDUBAR S.A.

2.2 RECURSOS LIQUIDOS.

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

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.

3 RÉGIMEN JURÍDICO Y FUNDAMENTOS DE MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de selección bajo la modalidad de Invitación Pública, así como el contrato que de él se derive están sujetos a la Constitución Política, la Ley 1537 de 2012, en lo pertinente, y de manera especial al derecho privado de acuerdo con lo señalado en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y al presente anexo de condiciones generales.

La Ley 3ª de 1991 creó el sistema Nacional de Vivienda de Interés Social como mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social. El Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social está integrado, entre otros, por los organismos de los entes territoriales que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de vivienda de esta naturaleza. Los organismos municipales deberán actuar de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

El artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece en su numeral 76.2.2, que es competencia de los municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones

u otros recursos, promover y apoyar programas o proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y Social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.

La ley 1537 de 2012 tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. Ésta ley tiene los siguientes objetivos: a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna; b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial; c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales; d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Prioritario (VIP); e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda; f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico; g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

La Ley 1537 de 2012 en su Artículo 6 establece la metodología para la Financiación y Desarrollo para los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, permitiendo que los recursos puedan ser transferidos directamente a patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional. Para la constitución de patrimonios autónomos establece que el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado. Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley.

El Decreto 1077 de 2015 reglamenta parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social; adicionalmente en su artículo 2.1.1.1.1.2. Numeral 2.9 define como esfuerzo territorial, el aporte que realizan los municipios o departamentos en recursos complementarios para facilitar el acceso a una solución habitacional para las familias de más bajos ingresos. De igual forma en los artículos 2.1.1.1.1.2. Numeral 2.7. del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 4.5 del Decreto 973 de 2005, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de interés social prioritario Urbano y Rural, establecen que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda: las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonio Autónomo administrado por una sociedad fiduciaria, legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con las familias postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda. De igual forma establece que las labores de promoción o gestión de planes o programas podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores del plan.

EDUBAR requiere la constitución de un Patrimonio Autónomo a través del cual se realizará la ejecución del programa de vivienda LLUVIA DE ORO mediante el aporte de predios urbanos ubicados en el municipio de Malambo, con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, constituido conforme a lo establecido en los artículos 4, 6 y ss. de la Ley 1537 de 2012 en el cual participará como FIDEICOMITENTE APORTANTE EDUBAR y como fideicomitentes DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES los demás miembros de la UNIÓN TEMPORAL LLUVIA DE ORO.

4 DESCRIPCIÓN DEL ESQUEMA FIDUCIARIO Y EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A CELEBRARSE.

Se pretende con este proceso de invitación pública sujeto a las reglas generales y del derecho comercial, seleccionar una Sociedad Fiduciaria para el desarrollo integral del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA a desarrollarse en el municipio de Malambo, denominado URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO, a través de un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.

Para el desarrollo del proyecto EDUBAR se compromete a transferir a título de fiducia mercantil los predios donde se desarrolla el proyecto al patrimonio autónomo del fideicomiso de administración inmobiliaria contratado para este fin,

A continuación se realizará la descripción de la operación del programa de acuerdo con los roles que desempeñará el Patrimonio Autónomo con el fin de aclarar el alcance de la obligaciones que asumirá la fiduciaria como vocera del mismo.

Tipo de Fiducia: Este contrato será un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, mediante el cual se constituirá el Patrimonio Autónomo a través del cual se ejecutará el proyecto URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO

A través del patrimonio autónomo que se constituya, se ejecutará el proyecto inmobiliario, se recaudarán los recursos necesarios para su financiación provenientes de las distintas fuentes ya mencionadas (ahorro de los hogares, créditos de constructor, etc.), se invertirán transitoriamente los recursos recibidos, se cancelarán las obligaciones propias de la ejecución y se enajenarán las soluciones de vivienda a los hogares adquirentes de las mismas.

Cuando en el texto de esta invitación pública se mencione el proyecto de vivienda, se entenderá en todo caso que se trata del proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores VIPA – URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO.

Su caracterización como fideicomiso de administración inmobiliaria se deriva de las actividades que le corresponderá realizar a la fiduciaria y que se describen más adelante.

4.1 Tipo de Contrato de Fiducia:

Este contrato será del tipo de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria, mediante el cual se constituirá el Patrimonio Autónomo en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario denominado URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO en los lotes aportados por EDUBAR; proyecto que será financiado con los recursos descritos anteriormente.

4.2 Fideicomitentes:

Tendrá la condición de FIDEICOMITENTE APORTANTE la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA – EDUBAR S.A.

Tendrán la condición de fideicomitentes desarrolladores y constructores los demás miembros de la Unión Temporal LLUVIA DE ORO, quienes aportarán capital propio, créditos etc

4.3 Fiduciario:

El fiduciario será la sociedad fiduciaria que sea vocera o administradora del Patrimonio Autónomo, seleccionada conforme al presente proceso.

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 %

Los hogares beneficiarios compradores no se considerarán como beneficiarios de los patrimonios autónomos sino como beneficiarios adquirentes de las soluciones de vivienda que se les transfieran a título de compraventa.

4.5 Bienes y recursos a administrar.

- Los recursos que transfieran como aporte los fideicomitentes.
- Los lotes aportados por el Fideicomitente Aportante en los cuales se desarrollará el proyecto URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO. Estos lotes se aportarán a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo.
- Los recursos aportados por las entidades territoriales, entidades públicas de cualquier orden, organismos de cooperación internacional, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, destinados a financiar la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario y social.
- Los recursos provenientes del ahorro, ahorro programado, cesantías y/o recursos propios aportados por los beneficiarios compradores.
- Los recursos provenientes del subsidio otorgado por Fiduciaria Bogotá S.A. en el marco del Programa de Vivienda de Interés Social Prioritario para Ahorradores VIPA.

En el presente contrato de fiducia mercantil el beneficio fiduciario no será proporcional al monto de los aportes fiduciarios efectuados por lo fideicomitentes.

4.6. Órganos de Dirección

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.
 - Un representante de la sociedad fiduciaria, con voz pero sin voto, quien ejercerá la secretaría.
- El Comité podrá invitar 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.

4.6.1.1. Funciones del Comité Fiduciario:

Sus funciones serán las siguientes:

- Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del presente contrato y por ende, del proyecto de vivienda.
- Aprobar el Reglamento Operativo que le sea presentado por la Sociedad Fiduciaria, el cual contendrá como mínimo, el procedimiento para la realización de pagos, del manejo de los recursos y la forma de contabilización de los aportes.
- Aprobar las actas de las reuniones del Comité Fiduciario.
- Aprobar el valor de las ventas del proyecto y su actualización anual acorde con el aumento del SMMLV. De igual forma deberá aprobar las adiciones o incrementos presupuestales por efectos del cambio en el valor del SMMLV, así como las modificaciones sustanciales al proyecto de vivienda en cuanto a unidades de vivienda resultantes o aumentos en los metros cuadrados a construir. En ningún caso el valor final de las ventas de las unidades de vivienda de interés prioritario ejecutadas en el proyecto podrá exceder la suma equivalente a setenta (70) SMMLV por unidad.
- Aprobar el presupuesto del proyecto de vivienda presentado por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES y el cronograma de ejecución y las etapas en que se deba desarrollar el proyecto en caso de que aplique.
- Aprobar el flujo de caja del proyecto.
- Aprobar el inicio de las obras, una vez los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES presenten el presupuesto, el flujo neto de caja efectivo, la programación, cronogramas de obra y factibilidad del proyecto de vivienda), siempre y cuando el flujo de caja garantice que existen los recursos líquidos necesarios para la culminación de las obras que se inicien.
- Aprobar las inversiones en el proyecto con cargo a los Aportes de los Hogares, previa certificación del punto de equilibrio en las ventas por parte de la Sociedad Fiduciaria.
- Evaluar y aprobar los informes mensuales que deben ser presentados por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES, la INTERVENTORÍA

TÉCNICA, y LA FIDUCIARIA ante el Comité Fiduciario y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar, velando especialmente por el control de costos, tiempos y especificaciones definidas.

- Velar por la normal y buena ejecución del proyecto.
- Recomendar y sugerir diferentes alternativas de gestión frente al cumplimiento del contrato de fiducia mercantil.
- Presentar para su seguimiento e información de los procesos legales del proyecto, relacionados con desenglobes, firmas de las promesas de compraventa en caso de requerirse, la escrituración de las unidades resultantes a favor de los hogares BENEFICIARIOS y finalmente la escrituración y entrega de las zonas de cesión al Municipio.
- Decidir la liquidación anticipada del FIDEICOMISO.
- Ejercer el control y vigilancia del desarrollo del FIDEICOMISO en general y del proyecto de vivienda en particular, incluso frente al proceso liquidatorio del mismo; a cuyo fin podrá exigir a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES, y a la Interventoría la rendición de informes de gestión y de cuentas.
- Establecer las condiciones necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del proyecto inmobiliario.
- En general, impartir instrucciones a la Sociedad Fiduciaria que sean necesarias para el adecuado funcionamiento y cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario.

4.7. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

4.7.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS RESPECTO AL PROYECTO INMOBILIARIO

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:

- 4.7.1.1.** 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.

- 4.7.1.2.** 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.
- 4.7.1.3.** 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.
- 4.7.1.4.** 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.
- 4.7.1.5.** 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.
- 4.7.1.6.** 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
- 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.
- 4.7.1.8.** Presentar al FIDEICOMITENTE APORTANTE y a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES el Reglamento Operativo que regirá el Desarrollo del Fideicomiso.

4.7.2. OBLIGACIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

La sociedad Fiduciaria como vocera y representante legal del Patrimonio Autónomo que se constituya, debe:

- 4.7.2.1.** 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.
- 4.7.2.2.** Cumplir el objeto del contrato, ejecutándolo de acuerdo con lo establecido en la presente invitación pública y dentro del plazo establecido.
- 4.7.2.3.** 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.
- 4.7.2.4.** Constituir las pólizas de cumplimiento con las exigencias de los estudios de conveniencia y oportunidad.
- 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 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 y Contaduría. Debe tener tarjeta profesional vigente. Especialización en maestría de gerencia de proyectos demostrar experiencia certificada en la administración de fideicomisos inmobiliarios.	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. Experiencia certificada de dirección de proyectos de administración, inversión y pago de recursos de fiducia inmobiliaria.
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 titulado en administración o economía o ingeniería industrial o contaduría o derecho.	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, ejecutados 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 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.

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.

- 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 tiempo real sobre el desarrollo del objeto del contrato objeto de la presente invitación pública.
- 4.7.2.7.** 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.
- 4.7.2.8.** 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 conveniencia y oportunidad.
- 4.7.2.9.** 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.
- 4.7.2.10.** 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.

- 4.7.2.11.** 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.
- 4.7.2.12.** 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 fideicomitentes en razón de la tenencia y uso que ejerzan sobre los bienes fideicomitados.
- 4.7.2.13.** 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.
- 4.7.2.14.** 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.
- 4.7.2.15.** 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.

- 4.7.2.16.** Participar en las reuniones que determine LOS FIDEICOMITENTES y dejar constancia de lo ocurrido en las respectivas actas.
- 4.7.2.17.** 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.
- 4.7.2.18.** 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.
- 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.
- 4.7.2.20.** Acatar las instrucciones, que durante el desarrollo del contrato, se impartan por parte del Comité Fiduciario.
- 4.7.2.21.** La Sociedad Fiduciaria podrá reservarse el derecho o la potestad legal de oponerse al ingreso de Fideicomitentes, Inversionistas, cesionarios de beneficios, 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 demostrase 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.
- 4.7.2.22.** 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:
 - 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.

4.7.3. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA EN MATERIA IMPOSITIVA.

- 4.7.3.1.** 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.
- 4.7.3.2.** 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.
- 4.7.3.3.** 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”*.

4.8. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE

- 4.8.1. Ejercer la supervisión general del contrato de fiducia mercantil por medio del cual se constituya el Patrimonio Autónomo para la ejecución del proyecto.
- 4.8.2. 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 este tipo de proyectos.
- 4.8.3. Garantizar que las disposiciones que establecen los Acuerdos del Honorable Concejo Distrital de Barranquilla, se cumplan en beneficio del proyecto.
- 4.8.4. Participar con voz y con voto en el comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo.
- 4.8.5. Realizar las observaciones pertinentes al desempeño y cumplimiento de las obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES con ocasión del desarrollo del contrato.
- 4.8.6. Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes para el buen desarrollo del contrato.

4.9 OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES.

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES tienen la obligación de ejecutar directamente con plena autonomía técnica y directiva y por su propia cuenta y riesgo, todo el desarrollo técnico y constructivo del Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores denominado URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO, el cual ha de entenderse transferido, en lo que corresponde a 536 soluciones de vivienda, pues las mismas se adquirirán por los hogares respectivos con cargo a recursos propios y los subsidios del Programa VIPA otorgados por el Gobierno Nacional, obligándose a entregar los inmuebles con todos los permisos y licencias, la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; así como a adelantar la gestión de gerencia, y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto de vivienda.

Las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES serán las siguientes:

- 4.9.1. Aportar los documentos requeridos por la Sociedad Fiduciaria y suscribir los documentos necesarios para perfeccionar su vinculación al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria que se derive de este proceso en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR.
- 4.9.2. Adelantar la gestión de gerencia, comercialización, venta de las unidades inmobiliarias construidas y la postulación hasta la asignación de los subsidios de vivienda para cada una de las 536 unidades inmobiliarias construidas.

- 4.9.3. Proporcionar con cargo a sus propios recursos económicos (recursos propios y/o créditos) los dineros requeridos para financiar la ejecución de las obras de construcción del proyecto de vivienda, y aportarlos de la forma establecida en la Invitación Pública 118 del Programa VIPA.
- 4.9.4. Llevar a cabo la planeación, dirección y coordinación de todos los actos necesarios para la ejecución de las obras de urbanismo conforme con los lineamientos adoptados por el Comité Fiduciario, siendo claro que su ejecución será desarrollada directamente por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES o subcontratada con terceros, bajo la responsabilidad de estos.
- 4.9.5. Realizar la construcción de la totalidad de las obras de urbanismo internas aprobadas en la licencia, como son las obras de adecuación del terreno que a la fecha se encuentren pendientes, las redes principales y secundarias de los servicios públicos domiciliarios de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADOS PLUVIAL Y RESIDUAL, ENERGIA, GAS NATURAL Y REDES NO CABLEADAS PARA TICS, así como las vías peatonales internas, los andenes, sardineles y parqueaderos.
- 4.9.6. Obtener los permisos y modificación de licencias que requiera, y realizar la construcción de las unidades de vivienda de interés prioritario para ahorradores, incluyendo las redes domiciliarias para conexión a los servicios públicos y los medidores y contadores requeridos, hasta la entrega llave en mano a los hogares Beneficiarios, incluyendo las escrituras públicas debidamente registradas a favor de cada uno de los hogares en la oficina de registro de instrumentos públicos y su correspondiente envío al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 4.9.7. Todas las obras de urbanismo se ejecutarán con base en los diseños aportados por EDUBAR y que cuentan actualmente con licencia de urbanismo expedida por el Municipio de Malambo, los cuales serán estudiados y ajustados si lo consideran apropiados LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES.
- 4.9.8. En todo caso cualquier modificación a la licencia deberá ser aprobada por la Secretaria de Planeación de Malambo de acuerdo con la norma urbanística establecida para el predio o las normas que la adicionen o modifiquen.
- 4.9.9. El contrato será desarrollado y ejecutado con los recursos técnicos, económicos y operativos señalados en esta invitación pública y los establecidos en la propuesta.
- 4.9.10. Actuar como constructor de este proyecto, bajo las reglas que se indican a continuación:
 - 4.9.10.1.** Se entiende que LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES tienen la obligación de ejecutar con plena autonomía técnica y directiva en forma integral el proyecto de vivienda con cargo a sus propios recursos y/o con recursos provenientes de crédito, y/o con los provenientes de los hogares adquirentes, desarrollando todos los aspectos

inherentes al mismo, tales como estudios, diseños, la ingeniería básica y de detalle, compras, construcción, contratación de mano de obra y puesta en marcha hasta entregar a plena satisfacción de los hogares beneficiarios las unidades de vivienda y las Obras de Urbanismo con sus correspondientes áreas de cesión Tipo A.

- 4.9.10.2.** La labor de Gerencia del proyecto la realizará directamente LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES
 - 4.9.10.3.** LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES se obligan a recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles fideicomitidos, para el desarrollo del proyecto.
 - 4.9.10.4.** Construir el proyecto dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los Beneficiarios y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos y aprobadas en las respectivas licencias otorgadas por la Secretaria de Planeación Municipal.
 - 4.9.10.5.** Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto del contrato con plena autonomía técnica y directiva.
 - 4.9.10.6.** Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
 - 4.9.10.7.** Comprar o arrendar en nombre de la UNIÓN TEMPORAL, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
 - 4.9.10.8.** Contratar el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria y los Trabajadores contratados por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES.
 - 4.9.10.9.** Asistir a los Comités Fiduciarios y presentar un Informe Mensual ante el Comité Fiduciario y ante la Sociedad Fiduciaria, determinando los valores de las inversiones en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que la Sociedad Fiduciaria tomando como base este valor, actualice el valor y la contabilidad del fideicomiso.
 - 4.9.10.10.** Llevar de manera clara ordenada y concertada con la Sociedad Fiduciaria, los soportes y documentos base de la contabilidad.
- 4.9.11.** LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES suscribirán directamente, en caso de requerirse, las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto y enviará copia de estas a la Fiduciaria. Los

formatos de promesas de venta deben ser elaborados por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES, y contar con la previa aprobación de la Sociedad Fiduciaria.

- 4.9.12. LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES suscribirán, junto con la Sociedad Fiduciaria, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del proyecto.
- 4.9.13. Garantizar al Patrimonio Autónomo y a los compradores la estabilidad de la obra por el plazo y en las condiciones señaladas por la ley aplicable a este tipo de proyectos.
- 4.9.14. Adelantar las reparaciones técnicas que los Beneficiarios de los inmuebles resultantes del proyecto soliciten en el plazo de año después de entregadas las unidades, con cargo a los recursos del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR.
- 4.9.15. LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES diseñarán, elaborarán y entregarán un Manual de Uso de las Viviendas a todos y cada uno de los hogares beneficiarios del proyecto, el cual deberá exponer, explicar y socializar en debida forma ante la comunidad a fin de establecer un mecanismo ágil y expedito que permita la solución de las reclamaciones que presenten los hogares por la calidad de las viviendas, que los oriente en el futuro mejoramiento de las viviendas y explique las garantías para los elementos, equipos y dispositivos que las conforman.
- 4.9.16. LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES se obligan a mantener indemne a la Fiduciaria, al Patrimonio Autónomo y a EDUBAR frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Sociedad Fiduciaria directamente o como vocera del Patrimonio Autónomo, o de EDUBAR derivadas de la comercialización, construcción, gerencia, y demás aspectos del Proyecto. Igualmente LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES se obligan a asumir todos los costos y gastos en que deban incurrir la Sociedad Fiduciaria y/o EDUBAR para atender las reclamaciones presentadas en su contra.

5. **RECISIONES ADICIONALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO A TRAVES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

- 5.1. La ubicación geográfica del proyecto a desarrollarse es el Municipio de Malambo.
- 5.2. Dado el ámbito de operación del proyecto, la sociedad fiduciaria debe encontrarse en capacidad de cumplir sus obligaciones tanto en Malambo como en el Distrito de Barranquilla.

6. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO DEL PRESENTE CONTRATO DE SELECCIÓN.

Se ha estimado, para el cumplimiento del objeto del contrato derivado de la presente invitación pública, remunerar a la Sociedad Fiduciaria con una COMISION FIDUCIARIA equivalente a un valor máximo así:

Comisión Fiduciaria:	0,30 % más IVA
----------------------	----------------

calculado sobre el valor total de las ventas totales del proyecto URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO.

EDUBAR no expedirá certificado de disponibilidad presupuestal para la ejecución del presente proceso de invitación pública por cuanto los montos establecidos como reuneración (comisión fiduciaria) de la sociedad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo serán a cargo de los recursos administrados; en caso de ser insuficientes la comisión fiduciaria deberá ser cancelada directamente por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTORES, por lo cual no se generan cargas presupuestales para con el presupuesto de EDUBAR.

El monto estimado de los recursos a administrar por concepto de las ventas a través del fideicomiso se calculará de la siguiente forma: el valor de venta de las unidades de vivienda (hasta 70 s.m.l.m.v.) multiplicado por un número de unidades de vivienda (quinientas treinta y seis – 536) resultantes, cuyo producto arroja el valor total del proyecto. Los precios de venta se ajustarán con el valor del SMLMV del año en que se materialice la compra venta de la respectiva unidad Inmobiliaria. Por concepto de las ventas de las unidades de vivienda a través del fideicomiso se estima llegar a un valor aproximado de VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$29.312.199.840,00) que es el resultado del valor de venta de las unidades de vivienda a desarrollar a un precio unitario máximo de setenta (70) smmlv (estimado para el año 2018) multiplicado por un número de quinientas treinta y seis (536) unidades de vivienda a ejecutar en este Proyecto de vivienda URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO.

En consecuencia, el valor estimado del presupuesto, aplicando la tarifa que el estudio de mercado arrojó para este tipo de negocios fiduciarios por concepto de comisión fiduciaria (0,30 % de las ventas), teniendo en cuenta el tamaño y duración del proyecto, al valor estimado de ventas \$29.312.199.840,00, arroja como presupuesto estimado del contrato de fiducia mercantil a celebrarse la suma de \$87.936.600.

7. DEL TRÁMITE DE ESTA INVITACIÓN PÚBLICA

7.1. CRONOGRAMA GENERAL

	Actividad	Fechas del Proceso	LUGAR
1	Invitación pública a las sociedades fiduciarias	Lunes 16 de abril de 2018	Remisión por correo electrónico y correo certificado.
2	Audiencia de aclaración de observaciones a la Invitación Pública	Jueves 19 de abril de 2018 a las 11:00 AM	EDUBAR en la Carrera 46 34-77, piso 7 Barranquilla, ó en el lugar que se Indique en el momento de la audiencia.
3	Solicitudes de Aclaración de la Invitación Pública para presentación de las Propuestas.	Hasta el viernes 20 de abril de 2018 hasta las 11:00 AM	Correo electrónico: contrataciones@edubar.com.co
4	Respuesta a las observaciones del proyecto de pliegos de condiciones	Hasta el martes 24 de abril de 2018.	www.edubar.com.co y por correo electrónico a los interesados y se publicarán en EDUBAR en la Carrera 46 34-77, piso 7 Barranquilla
5	Entrega y Recibo de las propuestas	Jueves 26 de abril de 2018, Hasta las 4:00 PM	EDUBAR en la Carrera 46 34-77, piso 7 Barranquilla
6	Comunicación y publicación del Informe de Evaluación de las propuestas	Miércoles 2 de mayo de 2018	www.edubar.com.co
7	Respuesta observaciones presentadas al informe de evaluación y emisión del acto de adjudicación del contrato.	Lunes 7 de mayo de 2018	www.edubar.com.co Remisión por correo electrónico.
8	Firma del Contrato de Fiducia Mercantil	Martes 8 de mayo de 2018	EDUBAR en la Carrera 46 34-77, piso 7 Barranquilla.

7.2. DOCUMENTOS DE ESTA INVITACIÓN PÚBLICA

Hacen parte de esta invitación pública:

- La carta de invitación pública.
- Los presentes términos de la invitación pública, junto con las adendas emitidas por EDUBAR en los medios dispuestos para ello si las hubiere.
- Las respuestas de aclaración emitidas por EDUBAR.
- El acta de cierre del término para presentar propuestas.
- El informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia, y las observaciones presentadas en relación con él.
- Los actos administrativos que se expidan en desarrollo de esta invitación pública.

7.3. PARTICIPANTES

Podrán participar en esta licitación sociedades fiduciarias constituidas legalmente y debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con por lo menos quince (15) años de constitución legal, que dentro de su objeto social tengan la capacidad para celebrar contratos de fiducia mercantil de administración inmobiliario en desarrollo de los cuales se ejecuten proyectos de vivienda, que cumplan con las condiciones establecidas en la presente invitación pública.

No se aceptarán propuestas de consorcios o uniones temporales.

7.4. RESPONSABILIDAD EN LA ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA

Los proponentes deberán elaborar por su cuenta y riesgo la propuesta, de acuerdo con lo solicitado en esta invitación pública, cuyas condiciones harán parte integral del contrato de fiducia mercantil. Se considera como documento oficial de esta Invitación Pública la carta de invitación y los términos de la presente invitación pública publicados en la página web (www.edubar.com.co).

La presentación de la propuesta lleva implícitos el conocimiento y la aceptación, por parte de proponente, de todas las condiciones conforme a las cuales se ejecutará el contrato, de tal manera que la propuesta presentada deberá reflejar la totalidad de los costos en que se incurrirá para alcanzar la realización del objeto del contrato derivado de esta invitación pública.

No se aceptarán propuestas alternativas ni parciales.

7.5. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para presentar propuestas. EDUBAR podrá solicitar, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta y, por ende, la ampliación de la garantía de seriedad de la misma, por el término que se requiera.

Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de que EDUBAR haga efectiva la garantía de seriedad de la propuesta.

Si por cualquier circunstancia se amplía el trámite de esta invitación pública y el proponente presenta una ampliación a la garantía de seriedad de la propuesta que comprenda tal ampliación, se entenderá que amplía su propuesta y mantiene la totalidad de sus condiciones.

En el evento en que el plazo de la invitación pública supere el término de vigencia de las propuestas exigido en este numeral y alguna(s) propuesta(s) venza(n) sin que el(los) proponente(s) la(s) haya(n) ampliado y/o sin que haya(n) ampliado la vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta, se entenderá que desiste(n) de participar en esta invitación pública.

7.6. IDIOMA Y MONEDA DE LA PROPUESTA

Toda la información y datos que tenga que presentar el proponente en su propuesta deberán estar en idioma castellano. En los casos en que deba aportar información que se encuentre en un idioma diferente, deberá presentar su correspondiente traducción al idioma español.

Todos los valores que se estimen en la propuesta económica deberán presentarse en pesos colombianos.

7.7. DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTRANJERO

Los documentos públicos otorgados en el extranjero deberán cumplir con los requisitos previstos en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil Colombiano y 480 del Código de Comercio Colombiano o con el requisito de la apostille contemplado en la Ley 455 de 1998, según sea el caso, siempre que de conformidad con dichas disposiciones así se requiera.

7.8. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS

EDUBAR publicará en la página www.edubar.com.co la totalidad de los documentos relacionados con la presente invitación pública y a tal publicación se encontrará sujeta su obligatoriedad frente a los interesados y proponentes.

Las horas señaladas en el presente pliego de condiciones para la expedición de documentos por parte de EDUBAR y/o para la recepción de aquellos que deban ser presentados por los interesados o proponentes, se sujetarán a la hora legal de la República de Colombia señalada por la División de Metrología de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Todas las aclaraciones que se soliciten se deberán enviar al correo Correo electrónico: contrataciones@edubar.com.co, durante el tiempo establecido en el cronograma, en este caso el interesado deberá confirmar el recibo de la información remitida.

7.9. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

Las Propuestas deberán radicarse directamente en EDUBAR, Carrera 46 No. 34-77 Piso 7 Barranquilla. No será atendida la correspondencia entregada en cualquier otra dirección diferente a la señalada anteriormente.

EDUBAR por su parte, enviará la correspondencia a las direcciones de correos electrónicos registrados por los interesados.

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento del proceso y de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento.

La propuesta debe ser presentada en idioma español, en original y dos (2) copias, en el lugar y fecha señalados en el presente documento, escrita en medios electrónicos, debidamente legajada, foliada en orden consecutivo en su totalidad y firmada, tanto la propuesta original como las copias, cada hoja constituye un folio.

Si se presenta alguna diferencia entre el original de la propuesta y las copias, prevalecerá el texto de la propuesta original.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la acompañan, deberá ser confirmada o validada con la firma del proponente.

No se aceptarán propuestas enviadas por correo, e-mail, fax ni por cualquier otro medio diferente al previsto en el presente documento.

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación. El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que permita la verificación de cada requerimiento.

7.10. CONTRATANTE O FIDEICOMITENTE APORTANTE

Será contratante o FIDEICOMITENTE APORTANTE, y la entidad que celebra el presente proceso de selección a través de una invitación pública la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE

BARRANQUILLA. 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 del presente contrato, se denominará EDUBAR S.A.

Las propuestas deberán presentarse en sobre cerrados deben estar rotulados de la siguiente manera:

LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
“EDUBAR S.A.” con NIT 800.091.140-4,

SELECCIÓN ABIERTA No. 05 DE 2018

SELECCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO A TRAVÉS DEL CUAL SE EJECUTARA EL PROYECTO URBANIZACIÓN LLUVIA DE ORO.

Proponente:

Dirección, Ciudad, Teléfono, Fax Sobre No: Contenido:

7.11. OBSERVACIONES AL TEXTO DE LAS TERMINOS DE REFERENCIA DE LA INVITACIÓN PÚBLICA.

En concordancia con el debido proceso y derecho de contradicción, los interesados proponentes podrán, formular las observaciones frente al contenido de los presentes términos de la invitación pública, de acuerdo con el término indicado en el Cronograma General. Tales solicitudes serán publicadas en la página www.edubar.com.co.

EDUBAR mediante documento que será publicado en la página www.edubar.com.co, responderá las observaciones formuladas, a más tardar en la fecha indicada en el Cronograma General.

7.12. INICIO Y CIERRE DEL TÉRMINO PARA PRESENTAR PROPUESTAS

De acuerdo con las fechas establecidas en el CRONOGRAMA GENERAL, los interesados podrán presentar sus propuestas, de acuerdo con las siguientes reglas:

Las propuestas deberán ser entregadas de conformidad con las fechas indicadas en el numeral 8. Cronograma General, en EDUBAR.

Para la recepción de la propuesta, el proponente –o la persona delegada para esos efectos- deberá diligenciar el formato de registro ante la persona designada por EDUBAR.

Una vez vencido el término para presentar propuestas, se llevará a cabo en la sala de recepción de propuestas, el acto público de apertura de todas y cada una de las propuestas presentadas dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso. De este acto se levantará un acta suscrita por los asistentes en la cual se consignará: el nombre o razón social del proponente, fecha y hora de la

presentación de la propuesta, si la carta de presentación está incluida y firmada, el número de folios, el número de la garantía de seriedad de la propuesta adjunta y las observaciones, si las hubiese.

7.13. MODIFICACIÓN DE LAS “CONDICIONES GENERALES”.

EDUBAR podrá modificar los presentes términos de la invitación pública de oficio o a solicitud de los interesados, hasta el día anterior al previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adenda que será publicada en www.edubar.com.co y remitida a los interesados.

7.14. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre de esta invitación pública EDUBAR no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después de presentada.

7.15. VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN QUE HACE PARTE DE LA PROPUESTA

EDUBAR podrá establecer la veracidad de la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en esta invitación pública, así como la que aporte el proponente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo.

7.16. DE LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS PROPONENTES.

1. VIGENCIA DE LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS

Sólo podrán presentar oferta formal para celebrar el contrato de fiducia mercantil objeto de la presente invitación pública, las sociedades fiduciarias que reúnan los requisitos habilitantes previstos en el presente numeral. En el evento en que presente propuesta una sociedad fiduciaria que no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes, la misma no será evaluada.

En todo caso la Sociedad Fiduciaria proponente deberá acreditar una existencia no inferior a quince (15) años de constituida legalmente y tener una vigencia de por lo menos otros Diez (10) años adicionales.

7.17. DOCUMENTOS QUE DEBEN PRESENTARSE CON LA PROPUESTA.

7.17.1. Carta de presentación de la propuesta.

De acuerdo con el contenido del formato 01 suministrado, la carta de presentación de la propuesta debe estar suscrita por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica. Se deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía ampliada al 150% de quien suscribe la propuesta.

Quien suscriba la carta de presentación de la propuesta deberá:

- Tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad expresa de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatario) y liquidarlo.
- Si la presentación de la propuesta implica la transgresión del deber establecido en el numeral 7º del artículo 23 de la Ley 222 de 1995, el proponente individual o el integrante de la propuesta conjunta deberá, además, allegar autorización de la junta de socios o asamblea general de accionistas, según corresponda.

1. Certificado de existencia y la representación legal

Las sociedades fiduciarias deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal. Así mismo, en tal documento deberá constar que la duración de la sociedad no es inferior a Diez (10) años más.

En el evento que del contenido del certificado expedido por la Superintendencia Financiera, se haga la remisión a los estatutos de la Sociedad para establecer las facultades del Representante Legal, el proponente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en esta invitación pública y suscribir el contrato en caso de resultar seleccionado.

Las sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia deberán acreditar que cuentan con un apoderado debidamente constituido, con domicilio en Colombia y ampliamente facultado para representarlas judicial o extrajudicialmente hasta la constitución de la sucursal en Colombia, en caso de resultar aceptada su propuesta, de conformidad con lo señalado en el título VIII del Libro II del Código de Comercio Colombiano.

7.17.2. Garantía de seriedad de la propuesta.

El proponente deberá anexar a su propuesta, a favor de EDUBAR, una garantía que ampare la seriedad de su propuesta, por un valor equivalente, como mínimo, al diez por ciento (10%) del valor de la comisión Fiduciaria estimada sobre la base del presupuesto oficial estimado indicado en el numeral 6 con una vigencia de tres meses contados a partir de la fecha indicada en el cronograma general para el “cierre del término para presentar propuestas”.

En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de

seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.

La garantía debe ser tomada en formato “a favor de entidades estatales”, por el proponente de acuerdo con la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla.

Al proponente se le hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta, en cualquiera de los siguientes eventos:

- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo para la adjudicación o para suscribir el contrato es prorrogado, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses.
- El retiro de la oferta después de vencido el plazo fijado para la presentación de las ofertas.
- La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del adjudicatario.
- La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado de la garantía de cumplimiento del contrato.

7.17.3. Certificación de pagos al sistema de seguridad social y de aportes parafiscales

Los proponentes, deberán presentar una certificación, expedida por el Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, ha realizado el pago de dichos aportes correspondientes a los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo. En este evento el proponente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

7.17.4. Certificado antecedentes fiscales de la Contraloría General de la República.

El proponente y su representante legal, deberán presentar el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

7.17.5. Certificado de antecedentes disciplinarios procuraduría general de la nación

El proponente, persona jurídica y su representante legal, deberán presentar el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación.

7.17.6. Calificación mínima en fortaleza o calidad en la administración de portafolios

El proponente deberá presentar la última calificación vigente expedida por una sociedad calificadora autorizada por la Superintendencia Financiera, donde conste que ha sido calificado con alguna de las dos mejores calificaciones vigentes en fortaleza o calidad en la administración de portafolios según la escala de la sociedad calificadora que la otorga.

La sociedad fiduciaria deberá allegar la certificación sobre fortaleza o calidad en la administración de portafolio emitida por la respectiva sociedad calificadora con constancia de encontrarse vigente.

7.18. INVERSIÓN DE LOS RECURSOS

Los recursos líquidos que ingresen al Patrimonio Autónomo que se constituya podrán ser invertidos en un Fondo de Inversión Colectivo abierto a la vista administrado por la sociedad Fiduciaria, de bajo riesgo, de acuerdo con las instrucciones que imparte el Comité Fiduciario.

7.19. REQUISITOS HABILITANTES DE LOS PROPONENTES.

Los requisitos habilitantes del proponente serán objeto de verificación de cumplimiento a fin de determinar si CUMPLE o NO CUMPLE, pero no otorgarán calificación alguna. Se determinarán con base en los documentos e indicadores financieros solicitados, teniendo en cuenta la justificación, objeto, presupuesto oficial estimado, forma de pago, duración, análisis del sector económico, así como otros aspectos generales del proceso de selección.

7.19.1. REQUISITOS JURÍDICOS.

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.

7.19.2. CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROPONENTE

La capacidad financiera del proponente, como requisito habilitante, se verificará con base en las cifras de los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2017

El proponente, debe cumplir con los indicadores mínimos que siguen.

7.19.2.1. Liquidez: Activo corriente / Pasivo corriente.

Para dar cumplimiento al indicador de liquidez el proponente debe tener una liquidez, igual o mayor a DOS PUNTO OCHO (2.8).

7.19.2.2. Endeudamiento: Pasivo total/Activo total.

Para dar cumplimiento al indicador de endeudamiento, el proponente debe tener un endeudamiento desde el CERO POR CIENTO (0.00%) hasta el CINCUENTA POR CIENTO (50.00%) como máximo.

7.20.3. Razón de Cobertura de Intereses: Utilidad Operacional/Gastos de Intereses.

Para dar cumplimiento al indicador de razón de cobertura de intereses, el proponente debe tener un indicador igual o mayor a UNO PUNTO CERO (1.0).

NOTA: Para el indicador de razón de cobertura de intereses, el proponente cuyos gastos de intereses sea cero (0) no podrá calcular dicho indicador, por resultar indefinido ó indeterminado. En este caso, se entenderá que el proponente cumple con el mismo, siempre y cuando la utilidad operacional sea

positiva ó mayor a cero (0). Si la utilidad operacional es negativa, no cumple con el indicador de Razón de cobertura de intereses.

Estos criterios se evaluarán con base en los estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2017, debidamente auditados los cuales deben ser aportados por el proponente, junto con las correspondientes notas contables debidamente suscritas tanto por el representante legal como por el revisor fiscal.

Queda HABILITADO en su capacidad financiera, como CUMPLE, el proponente que cumpla con los indicadores financieros y, como NO CUMPLE, el proponente que no cumpla con los indicadores financieros.

7.19.3. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL (CUMPLE – NO CUMPLE)

El proponente debe cumplir, con los indicadores mínimos establecidos en los siguientes numerales como sigue:

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 PUNTO DIEZ (0.10).

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 PUNTO CERO CINCO (0.05).

Para la verificación de éstos requisitos el proponente deberá acreditar los estados financieros con cierre a 31 de diciembre de 2017, debidamente auditados y firmados por el representante legal y por su revisor fiscal. Lo estados financieros deberán venir acompañados de las notas contables. Queda HABILITADO en su capacidad organizacional como CUMPLE, el proponente que cumpla con los indicadores de capacidad organizacional y, como NO CUMPLE, el proponente que no cumpla con los indicadores de capacidad organizacional.

7.19.3.3. Calificación mínima en fortaleza o calidad en la administración de portafolios

El proponente deberá presentar la última calificación vigente expedida por una sociedad calificadora

autorizada por la Superintendencia Financiera, donde conste que ha sido calificado con alguna de las dos mejores calificaciones vigentes en fortaleza o calidad en la administración de portafolios según la escala de la sociedad calificadora que la otorga.

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 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.

7.19.5. EXPERIENCIA ESPECÍFICA HABILITANTE.

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:

- 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

7.19.6. INEXISTENCIA DE MEDIDAS PREVENTIVAS O TOMA DE POSESIÓN.

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 podra ser verificada de oficio por ante la Superintendencia Financiera.

7.20. FORMA DE ACREDITAR LA EXPERIENCIA ESPECIFICA.

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:

- 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.

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, 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, eventos de capacitación y actualización, soporte jurídico para celebración de contratos 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 fideicomitidos se inviertan en carteras colectivas 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 de la cartera colectiva se causen y se descuenten, se tendrán como gastos bancarios.

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

9. FACTORES OBJETO DE EVALUACIÓN.

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

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 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

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 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
Más de 10 y hasta 30 contratos	50 puntos
Más de 30 y hasta 50 contratos	100 puntos
Más 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.

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 a calificar =	propuesta a	x 600
	$\frac{\text{Valor de comisión más baja}}{\text{Valor a calificar de la propuesta}}$	

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.

10. 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.

10.1. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES Y PERIODO DE SUBSANABILIDAD.

El Comité Evaluador verificará el cumplimiento de las exigencias relativas a la capacidad jurídica, la capacidad financiera, la capacidad organizacional y los demás requisitos habilitantes, para lo cual podrá solicitar, si resulta necesario, la aclaración de los mismos.

EDUBAR se reserva el derecho de verificar integralmente la autenticidad, exactitud y coherencia de la información aportada por el proponente, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades respectivas de donde provenga la información.

EDUBAR se reserva el derecho de verificar y solicitar complementar, subsanar o aclarar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en la presente invitación pública, en cualquier estado en que se encuentre.

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

Los REQUISITOS HABILITANTES DE LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS señalados en estos términos se deberán cumplir todos sin ninguna excepción por parte de los proponentes para continuar en la evaluación y ser considerados habilitados.

10.2. OBSERVACIONES AL INFORME DE EVALUACIÓN.

El informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia de las propuestas será publicado en la fecha indicada en el Cronograma General. Dentro del término señalado y hasta las 17:00:00 horas del último día establecido, podrán presentarse las observaciones correspondientes por los proponentes e interesados. Vencido el término señalado para presentar las observaciones al informe de evaluación de requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia, estas serán publicadas como lo señala el Cronograma General.

10.3. CAUSALES DE RECHAZO.

EDUBAR rechazará las propuestas, en los siguientes casos:

- 10.3.1.** Cuando el proponente no cumpla con alguno de los requisitos habilitantes para participar en la presente invitación pública, sea calificado como “no cumple” en los factores de escogencia o su propuesta sea considerada “no favorable”.
- 10.3.2.** Cuando el comité asesor y evaluador haya solicitado presentar algún documento o subsanar o aclarar alguna información necesaria para el cumplimiento de los requisitos habilitantes, y el proponente no aporte, subsane o aclare lo pertinente, en los plazos y condiciones señalados por el comité asesor y evaluador.
- 10.3.3.** Cuando EDUBAR, en cualquier estado de la presente invitación pública, evidencie una inexactitud en la información contenida en la propuesta que, de haber sido advertida al momento de la verificación de dicha información, no le hubiera permitido al proponente cumplir con uno o varios de los requisitos habilitantes o técnicos.
- 10.3.4.** Cuando la propuesta sea presentada luego de la fecha y hora exactas señaladas para el cierre del término para presentar propuestas.
- 10.3.5.** Cuando la propuesta sea alternativa o parcial, o cuando en ella se formulen condiciones contractuales diferentes a las establecidas en la presente invitación pública o se establezcan condicionamientos para no ejecutar algunas de las actividades establecidas o para limitar su alcance.
- 10.3.6.** Cuando el proponente no cuente con la capacidad jurídica suficiente para la presentación de la propuesta.
- 10.3.7.** Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y la Ley.
- 10.3.8.** Cuando una persona jurídica participe o tenga interés en más de una propuesta. En este caso, se rechazarán todas las propuestas que incurran en la situación descrita

- 10.3.9.** Cuando el proponente sea partícipe en la conformación de otra persona jurídica que participe en la presente invitación pública. En este caso se rechazarán todas las propuestas que incurran en la situación descrita.
- 10.3.10.** Cuando no se presente la propuesta económica.
- 10.3.11.** Cuando en la propuesta económica se presente algún valor en moneda extranjera.
- 10.3.12.** Cuando en la evaluación económica el proponente presente en la propuesta económica impresa o en la resultante de la verificación aritmética una comisión fiduciaria propuesta superior al 100% del presupuesto oficial estimado.
- 10.3.13.** Cuando no se presente la garantía de seriedad de forma simultánea con la propuesta.

10.4. DESEMPATE DE PROPUESTAS.

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.

11. ADJUDICACIÓN DE ESTA INVITACIÓN PÚBLICA.

11.1. DECLARATORIA DE DESIERTO.

EDUBAR declarará desierto esta invitación pública, únicamente, cuando:

- Existan motivos o causas que impidan la escogencia objetiva de una propuesta.
- No se presente ninguna propuesta.
- Habiéndose presentado únicamente una propuesta, ésta incurra en alguna causal de rechazo.
- Habiéndose presentado más de una propuesta, ninguna de ellas se ajuste a los requerimientos y condiciones consignados en este pliego de condiciones.
- En caso de que ninguno de los proponentes haya ampliado la vigencia de su propuesta en el evento en que esta invitación pública supere el término de vigencia de las propuestas.

11.2. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Una vez dado el traslado del informe de evaluación, recibidas las observaciones y atendidas las mismas, EDUBAR, adjudicará el contrato objeto de esta invitación pública, mediante acto

administrativo motivado, al proponente que, de conformidad con el presente documento, ocupe el primer lugar en el orden de elegibilidad.

11.3. FIRMA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

EDUBAR procederá dentro de los cinco (5) días siguientes a la adjudicación del contrato a la suscripción del mismo, para lo cual se empleará la minuta que elabore EDUBAR en su momento.

12. EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

12.1. LUGAR DE EJECUCION

El contrato se ejecutará en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y el Municipio de Malambo. En este último se desarrolla el proyecto de vivienda de interés social denominado LLUVIA DE ORO.

12.2. SUPERVISION

La Supervisión del Contrato de Fiducia Mercantil será efectuada por EDUBAR S.A., quien informara oportunamente a la Sociedad Fiduciaria mediante acto administrativo el funcionario que ejercerá la Supervisión y que desempeñará además de las funciones señaladas en la Ley y en el contrato, las siguientes: a) Vigilar el cabal cumplimiento de las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del objeto del contrato. b) Impartir las sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime convenientes sobre el desarrollo del contrato, siempre enmarcadas dentro de los términos del mismo. c) Certificar la correcta ejecución del contrato y los resultados esperados. d) Informar oportunamente a EDUBAR sobre el desarrollo del contrato; e) Las demás contempladas en el contrato, así como aquellas que fueren necesarias para vigilar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

En ningún caso el supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato suscrito entre la Sociedad Fiduciaria y EDUBAR S.A., ni de eximir, a ninguno de ellos, de sus obligaciones y responsabilidades y estará obligado a revisar los documentos oportunamente y dentro del menor tiempo posible para no afectar el flujo de caja de la Sociedad Fiduciaria.

12.3. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS CONTRACTUALES PREVISIBLES.

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.

La entidad y el proponente, con la presentación de su propuesta, entienden como riesgo contractual previsible aquel que reúne las siguientes características:

- 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.

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.

12.3.1. TIPIFICACIÓN

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.

12.3.1.1. Amenazas Regulatorias

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.

12.3.1.2. Amenazas De Servicios Prestados

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 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.

12.3.1.3. 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.

12.3.1.4. 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.

12.3.2. 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.

12.3.3. 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

12.4. CONOCIMIENTO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Se entiende por las partes que la Sociedad Fiduciaria realizará sus propias averiguaciones, estudios y proyecciones, y analizará las condiciones técnicas, sociales, y las demás circunstancias relevantes bajo las cuales se adelantará la ejecución del contrato. En consecuencia, se considera concedora de todos los elementos necesarios para tomar la decisión de asumir totalmente, a su riesgo, las obligaciones derivadas del contrato, tal como efectivamente lo hace con la presentación de la propuesta y, posteriormente, de resultar adjudicatario, con la suscripción del mismo.

12.5. CLAUSULAS GENERALES.

Además de las cláusulas generales, se incluirán en el contrato de fiducia mercantil las siguientes:

12.5.1. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento grave de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria, LOS FIDEICOMITENTES podrán hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, suma que se estipula como estimación anticipada y parcial de los perjuicios que se le causen, sin perjuicio del derecho a obtener de la Sociedad Fiduciaria y/o de su garante el pago de la indemnización correspondiente a los demás perjuicios que con dicho incumplimiento se le hayan irrogado. La Sociedad Fiduciaria autoriza a LOS FIDEICOMITENTES a descontarle y compensar, de las sumas que le adeuden, los valores correspondientes a la pena pecuniaria aquí estipulada. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad de su valor, LOS FIDEICOMITENTES podrá obtener el pago de la pena pecuniaria mediante reclamación de pago ante la compañía de seguros, dentro del amparo de cumplimiento otorgado con la garantía única.

El valor de la pena pecuniaria pactada se calculará sobre el valor total del contrato previsto en este documento.

La aplicación de la pena pecuniaria establecida en el presente numeral deberá garantizar el derecho de contradicción y el derecho de defensa, en cualquier caso.

12.5.2. 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.

12.5.2.1. Póliza general de cumplimiento.

Esta póliza deberá incluir los siguientes amparos.

- 12.5.2.1.1.** 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.
- 12.5.2.1.2.** 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
- 12.5.2.1.3.** 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:

12.4.2.2. 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).

12.5.2.2. 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.

12.5.3. CESIÓN

El contrato se celebra en consideración a las calidades de la Sociedad Fiduciaria; en consecuencia, no podrá cederlo en todo ni en parte, a ningún título, sin el consentimiento expreso, previo y escrito de EDUBAR y los demás FIDEICOMITENTES. Dicha cesión, de producirse, requerirá, para su eficacia, de la suscripción de un documento por parte cedente, el cesionario, EDUBAR y los demás FIDEICOMITENTES.

No obstante lo anterior, la Sociedad Fiduciaria podrá ceder parcial o totalmente los derechos económicos del contrato, previa autorización expresa de EDUBAR.

12.5.4. INDEMNIDAD

La Sociedad Fiduciaria mantendrá indemne y defenderá a su propio costo a EDUBAR y a los FIDEICOMITENTES en general de cualquier pleito, queja o demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones de la Sociedad Fiduciaria en el desarrollo de este contrato, siempre y cuando tales actos u omisiones tengan origen en el cumplimiento defectuoso o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria.

La Sociedad Fiduciaria se obliga a evitar que sus empleados y/o los familiares de estos, sus acreedores, sus proveedores y/o terceros, presenten reclamaciones (judiciales o extrajudiciales) contra EDUBAR y a los FIDEICOMITENTES, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas, relacionadas con la ejecución del presente contrato. Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas contra EDUBAR o los FIDEICOMITENTES, esta entidad podrá comunicar la situación por escrito a la Sociedad Fiduciaria.

En cualquiera de dichas situaciones, la Sociedad Fiduciaria se obliga a acudir en defensa de los intereses de EDUBAR y de los FIDEICOMITENTES, para lo cual contratará profesionales idóneos que representen a la entidad y asumirá el costo de los honorarios de éstos, del proceso y de la condena, si la hubiere.

12.5.5. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes podrán buscar solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual, mediante la conciliación, transacción o los mecanismos que las partes acuerden, según los procedimientos establecidos por la ley.

12.5.5.1. ARREGLO DIRECTO

Las partes acuerdan que, en el evento que surjan diferencias entre ellas, por razón o con ocasión de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las mismas podrán buscar mecanismos de arreglo directo, para lo cual dispondrán de un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas manifieste por escrito su inconformidad a la otra. Dicho término podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo.

12.5.6. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se entenderá terminado, en los siguientes eventos:

- Orden legal o judicial.
- Vencimiento del plazo de duración pactado, incluido el de su liquidación. Mutuo acuerdo de las partes.
- Las demás causas de terminación dispuestas en la ley.

12.6. PUBLICACIÓN.

De acuerdo con la normatividad pertinente, para efectos del control social, el contrato resultante se publicará en la página de EDUBAR S.A. en la pestaña de “contratación”.

CARTA DE PRESENTACIÓN

Ciudad y fecha

Señores

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

Carrera 46 No. 34-77, piso 7

Barranquilla

REFERENCIA: Presentación formal de la propuesta para la CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA, REQUERIDO PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO PARA AHORRADORES VIPA “LLUVIA DE ORO” EN EL MUNICIPIO DE MALAMBO.

El suscrito _____, actuando en nombre y representación de la sociedad fiduciaria _____

_____, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos de la solicitud de propuesta de la referencia, presento la siguiente propuesta y en caso que de ser seleccionada la sociedad fiduciaria por mí representada, me comprometo a suscribir en su nombre y representación el contrato correspondiente.

Declaro así mismo:

1. Que esta propuesta y el contrato que llegare a suscribirse sólo compromete a la sociedad fiduciaria que represento.
2. Que ninguna entidad o persona distinta de la sociedad fiduciaria que represento, tiene interés comercial en esta oferta, ni en el contrato que de ella se derive.
3. Que el suscrito cuenta con las facultades suficientes para presentar en nombre y representación de la sociedad fiduciaria _____ la propuesta incluyendo la propuesta económica por la comisión fiduciaria y para celebrar los contratos en caso de resultar seleccionada, sin requerir para ello autorización expresa de ningún órgano societario. (En caso de requerir autorización expresa, por favor especificar que la misma se adjunta).
4. Que conocemos la información general y especial, que aceptamos los términos del cronograma general y los demás documentos de la invitación pública junto con sus anexos y aceptamos en su totalidad los requisitos en ellos contenidos.

5. Que nos comprometemos a cumplir el objeto de los contratos a celebrarse a que se refiere la presente invitación pública, en los términos y condiciones contenidos en la invitación pública, durante el plazo establecido, contado a partir de la firma de los contratos.
6. Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad de las señaladas en la ley y la Constitución Política y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
7. Que si la sociedad que represento resulta seleccionada me comprometo a suscribir el correspondiente contrato y presentar las pólizas respectivas, en el plazo establecido en la invitación pública.
8. Declaro que conozco, acepto y que la sociedad que represento cumple con los requisitos habilitantes establecidos en la invitación.
9. Que la presente oferta consta de _____ folios.

Atentamente,

Nombre Representante Legal _____

Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____

Sociedad fiduciaria _____

Nit. _____

Dirección _____ Ciudad _____

Teléfono _____ Fax _____

Correo electrónico _____

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL