

**CONTRATO No. _____ CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
S.A.S. - SAE Y XXXX**

Entre los suscritos a saber **ANA IRMA VIRGINIA GUEVARA FAJARDO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá identificada con la cédula de ciudadanía número 41.674.026 expedida en Bogotá, quien en su condición de Gerente General, obra en nombre y representación de **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S**, sociedad por acciones simplificada, comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT Nro. 900265408-03, constituida mediante escritura pública doscientos cuatro (0204), otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Pereira, el seis (6) de febrero de dos mil nueve (2009), con matrícula mercantil número 01919219 de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para efectos de este CONTRATO se llamará **SAE** y por la otra _____, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, obrando en nombre y representación de _____, quien en adelante se denominará **EL CONTRATISTA**, hemos acordado celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Que de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente y sus estatutos, todas las actividades de orden contractual que celebre **SAE**, estarán sometidas, exclusivamente, a los requisitos, procedimientos y normas que regulan la contratación entre particulares, sin desconocer los principios constitucionales exigibles en el artículo 209 de la Carta Política.

SEGUNDA: Que con el fin de ejecutar las actividades previstas en su objeto social, **SAE** requiere la contratación de entidades evaluadoras que adelanten la actividad valuatoria de los inmuebles que le son asignados y en tal sentido ha iniciado la Invitación Pública No. 03-2013 cuyo objeto radica en la conformación del registro de evaluadores preservando en su selección los principios constitucionales exigibles a dicho proceso de contratación.

TERCERA: Que en desarrollo del proceso público de contratación descrito en la consideración anterior fue incluida en el registro de evaluadores de **SAE** la _____ entidad quien obtuvo la calificación exigida conforme a los criterios de evaluación establecidos para ser inscrita en el registro ya mencionado y por ende para suscribir el presente contrato.

Efectuadas las anteriores consideraciones, las Partes aquí firmantes han decidido suscribir el presente contrato expresado en las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- En virtud del presente contrato, **EL CONTRATISTA** se obliga para con **SAE** a prestar los servicios profesionales de elaboración y actualización de avalúos comerciales **SAE**, así como la emisión de conceptos técnicos respecto de experticias realizadas previo requerimiento de **SAE**, sobre los inmuebles de las diferentes Entidades con las que esta última haya suscrito o suscriba, convenios o contratos. Los inmuebles materia del servicio, pueden ser urbanos o rurales, localizados en todo el territorio nacional.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para llevar a cabo la gestión encomendada, **EL CONTRATISTA** deberá designar bajo su riesgo y responsabilidad el personal, quien a su nombre llevará a cabo la labor contratada, por cuanto las necesidades en este aspecto requieren de personal con conocimientos especializados, de alta y constante dedicación, pero siempre bajo el entendido que el responsable frente a **SAE** del cumplimiento de las obligaciones de este contrato será **EL CONTRATISTA**.

**CONTRATO No. _____ CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
S.A.S. - SAE Y XXXX**

En todo caso el **CONTRATISTA** se obliga a conservar las calidades y recurso humano que acreditó para el cumplimiento de los requisitos mínimos exigibles en el proceso de Invitación Pública No. 03-2013, condiciones que deberán conservarse durante todo el término generado por la prestación del servicio.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para efectos de ejecución del objeto contractual se entenderá como avalúo comercial SAE aquel que sea sometido a una junta evaluadora conformada por un mínimo de tres (3) peritos experimentados.

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: De acuerdo con lo dispuesto con la cláusula primera, **EL CONTRATISTA** deberá:

1. Obrar de buena fe en todas sus actuaciones.
2. Asumir todos los gastos necesarios para el cumplimiento del presente Contrato en su nombre y por su cuenta y riesgo.
3. Entregar los avalúos comerciales SAE requeridos en un plazo no mayor a 20 días calendario siguientes a la fecha de la visita al inmueble; teniendo en cuenta el formato de Informe Técnico establecido por **SAE** y el cual hará parte integral del presente Contrato como Anexo N° 5 y 6. Si se trata de correcciones o revisión de avalúos, el tiempo se reducirá a la mitad de los tiempos establecidos anteriormente.
4. Entregar las actualizaciones de avalúos requeridas por **SAE** en un plazo no mayor a 10 días calendario siguientes a la fecha de la visita al inmueble.
5. Informar inmediatamente al contratante, cualquier irregularidad que encuentre durante el cumplimiento de su gestión.
6. Asumir de manera solidaria cualquier inconsistencia que llegaren a presentar los avalúos y que por las mismas se originen acciones de carácter judicial, patrimonial o administrativo en contra de **SAE**.
7. Colaborar con el Supervisor del presente Contrato, para el cumplimiento de todas sus responsabilidades y funciones y por tanto, suministrarle toda la información que le sea solicitada, atender sus requerimientos y acatar las instrucciones que el Supervisor le imparta en relación con el desarrollo del presente Contrato.
8. Dar cumplimiento a todas las obligaciones contenidas en el manual de procedimientos el cual hace parte del presente Contrato.
9. Recibir la información relativa a los inmuebles objeto de avalúo de parte de **SAE**, verificar su contenido y dar aviso a **SAE** dentro de los dos (2) días siguientes a su recepción de la información que haga falta.
10. Cumplir con la metodología y disposiciones legales aplicables a la realización de los avalúos, así como con las normas que le resulten atribuibles por la naturaleza jurídica de **SAE**.
11. Distribuir por reparto los avalúos asignados a sus peritos afiliados, que estén calificados, con el fin de garantizar la igualdad, transparencia, moralidad, eficiencia, imparcialidad, publicidad y calidad en el proceso.
12. Asignar peritos especializados e idóneos en cada tipo de inmueble a evaluar verificando que los mismos cumplan con las exigencias previstas de ley.
13. Informar sobre los cambios de los peritos evaluadores, entregando a **SAE** las nuevas hojas de vida.
14. Atender en forma oportuna los requerimientos de avalúos que solicita **SAE**.
15. Asistir a las reuniones a las que cite **SAE** mediante cualquier medio.
16. Propender en todo momento por su imparcialidad, razón por la cual deberá dar aviso de cualquier circunstancia que crea pueda constituir conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad con los intereses de **SAE**.
17. Obrar con lealtad y buena fe, evitando las dilaciones que pudieran presentarse en la ejecución de los servicios.
18. Ejecutar nuevamente los avalúos que no sean aceptados por **SAE** sin costo adicional.

**CONTRATO No. _____ CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
S.A.S. - SAE Y XXXX**

19. Proteger la información confidencial que eventualmente le sea entregada por **SAE**, o que llegue a conocer en razón a la ejecución de la labor encomendada.
20. Guardar absoluta reserva sobre el contenido de los documentos que **SAE** ponga a su disposición para la ejecución de los servicios contratados y guardar absoluta confidencialidad de los avalúos realizados.
21. Los peritos designados para la realización de los avalúos, deben estar inscritos a la Lonja, Asociación, Agremiación, Federación o sociedad, que los agrupe, debidamente adscrita, a quien se le haya confiado la realización de la labor valuatoria.
22. Devolver los valores cancelados por la realización de los avalúos si se comprueba fallas en cuanto a la metodología o que obró de mala fe, asumiendo las consecuencias económicas, legales y penales que dicha actuación genere, y los perjuicios que pueda causarle a **SAE**.
23. Las entidades evaluadoras adscritas no podrán negarse a la ejecución de los avalúos requeridos por **SAE** y en caso de hacerlo será causal de exclusión en el registro; con excepción a asignaciones en zonas de orden público.
24. Presentar exposiciones de sustentación técnica sobre los avalúos efectuados cuando **SAE** lo considere pertinente.
25. De conformidad con lo establecido en la Ley 789 de 2002, presentar a la suscripción del presente Contrato y con cada factura o cuenta de cobro, certificación del pago de sus aportes a los sistemas de salud y pensiones. En el evento en que **EL CONTRATISTA** tenga personal vinculado laboralmente deberá certificar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensiones, ARP y aportes parafiscales (Cajas de Compensación familiar, ICBF y SENA). Así mismo si **EL CONTRATISTA** tiene personal no vinculado laboralmente, deberá certificar el cumplimiento de los aportes a los sistemas de salud y pensiones, cumplimiento que podrá verificar **SAE** durante la ejecución del contrato y al momento de realizar la liquidación del mismo.
SAE se reserva el derecho a solicitar en cualquier momento copia de las constancias de pago a los aportes, a que hace alusión el presente numeral.
En el evento de incumplimiento de la obligación establecida en la presente cláusula, **SAE** podrá imponer las multas a que haya lugar. De persistir dicho incumplimiento **SAE** podrá dar por terminado el presente Contrato.
26. Guardar el debido sigilo y reserva profesional, con la información de **SAE** que por cualquier medio conozca **EL CONTRATISTA** o sus dependientes.
27. Dar estricto cumplimiento a las normas y políticas de salud ocupacional establecidas por la ley, que **EL CONTRATISTA** declara conocer.
28. No estar incluido en el boletín de responsables fiscales, de conformidad con las previsiones del artículo 6° de la ley 610 de 2000.
29. Abstenerse de ceder el presente Contrato que se celebre sin la previa, expresa y escrita autorización de **SAE**.
30. Constituir la póliza de Cumplimiento y acreditar el pago de la prima correspondiente, en las condiciones que más adelante se anotan.
31. Pagar todos los gastos que se deriven de la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato, como la totalidad de los impuestos generados si a ello hay lugar.
32. Suscribir el acta de liquidación del Contrato dentro del término señalado por **SAE**.
33. Las demás que se desprendan del objeto del presente Contrato y de la oferta de **EL CONTRATISTA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL CONTRATISTA con la suscripción del presente Contrato certifica que se encuentra cumpliendo con todas y cada una de las normas referente a Salud Ocupacional contenidas en la Ley y que no se haya incurrido en causal alguna señalada en la Ley, la Constitución Política que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la celebración del presente Contrato.

**CONTRATO No. _____ CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
S.A.S. - SAE Y XXXX**

TERCERA.- OBLIGACIONES DE SAE: Son obligaciones de **SAE** para con **EL CONTRATISTA**.

1. Obrar de buena fe en todas las actuaciones.
2. Suministrar la información que requieran para el desarrollo del Contrato.
3. Pagar de manera cumplida el valor que se pacta en este Contrato previa presentación de la factura, siempre que se haya recibido a entera satisfacción los servicios contratados por parte del supervisor, y se cumplan los requisitos establecidos para realizar el pago.
4. Adelantar todas las gestiones que naturalmente se desprendan del objeto del Contrato para su efectiva realización.
5. Todas aquellas que se deriven del manual de procedimientos.

CUARTA.- FORMA DE PAGO: **SAE** cancelará como valor por los avalúos elaborados las tarifas conforme a las Resoluciones, normas y/o acuerdos que apliquen las Entidades con las que contrate SAE SAS, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la factura con el lleno de los requisitos y formalidades legales, administrativas y fiscales. Dicha factura deberá incluir además, los documentos en los que conste el pago de los Aportes Parafiscales de conformidad con el artículo 50 de la Ley 798 de 2002, previa elaboración y suscripción por parte del Supervisor del presente Contrato del acta de recibo a satisfacción.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las TARIFAS para el pago de los servicios de los avalúos Comerciales SAE se aplicaran de acuerdo con la procedencia del inmueble, conforme a las Resoluciones, normas y/o acuerdos que apliquen las Entidades con las que contrate SAE SAS. Estas tarifas incluyen el IVA y los gastos de desplazamiento o cualquier otro que con ocasión a la actividad se deba incurrir. Cualquier disposición legal o acto administrativo que llegare a modificar las tarifas contenidas en la citada resolución se entenderá aceptado y acogido por las entidades evaluadoras adscritas con el solo hecho su inscripción en el registro de SAE SAS, sin perjuicio de los cambios que ello represente.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para la elaboración de avalúos vencidos por ley, la tarifa de liquidación por concepto de honorarios será del 80% sobre el valor establecido en la resolución, en todo caso no podrá ser inferior a la tarifa mínima establecida en dicha resolución y operará siempre que sea la misma firma que anteriormente realizó el avalúo

QUINTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del Contrato será de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la aprobación de la póliza. La vigencia del Contrato será desde su perfeccionamiento y hasta los dos (2) meses siguientes a la finalización del plazo de ejecución.

SEXTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: No obstante lo previsto en la cláusula anterior, la terminación anticipada del Contrato podrá darse cuando opere alguna de las siguientes causales:

- Por acuerdo entre las Partes.
- Por decisión unilateral de **SAE**, dando aviso en tal sentido a **EL CONTRATISTA** con no menos de treinta (30) días de antelación. En tal caso y en el entendido que **SAE** sólo reconocerá el valor de las labores desarrolladas hasta su culminación, no habrá lugar al pago de suma alguna con destino al **CONTRATISTA**, ni a la reclamación de perjuicios de alguna especie.
- Por existencia de fallas en la prestación del servicio, que le causen a **SAE** o a terceros cualquier daño o perjuicio, sin perjuicio del pago de indemnizaciones a que haya lugar;

**CONTRATO No. _____ CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
S.A.S. - SAE Y XXXX**

- Por incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Contrato y el manual de procedimientos que hace parte integral del mismo.
- Por disolución de la persona jurídica de **EL CONTRATISTA**.
- Por terminación de la labor encomendada.
- Con ocasión de la declaratoria de liquidación de **EL CONTRATISTA**.
- Por existencia de fallas en la prestación del servicio, que le causen a **SAE** o a terceros cualquier daño o perjuicio, sin perjuicio del pago de indemnizaciones a que haya lugar.
- Por incumplimiento de alguna de las obligaciones descritas en el presente Contrato o de las que naturalmente se desprendan de él, especialmente las señaladas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, 60 de la Ley 610 de 2000.
- Por incurrir **EL CONTRATISTA** en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses señalados en la Ley, Código de Ética y Buen Gobierno de **SAE** y la Constitución Política.
- La ocurrencia de hechos futuros e inciertos cuyo acaecimiento de lugar a la terminación del Contrato.
- Por causas expresamente señaladas en la Ley.

PARÁGRAFO: **SAE** se reserva la facultad de revisar la calidad del servicio y las condiciones de ejecución, pudiendo dar por terminado el Contrato aún antes del vencimiento, si dichas condiciones y calidad no resultan ser satisfactorias y ajustadas a las obligaciones a que se comprometió **EL CONTRATISTA**. En estos eventos no habrá lugar al pago de suma alguna con destino a **EL CONTRATISTA** ni a la reclamación de perjuicios de alguna especie, situación que el oferente acepta con la presentación de la oferta.

SEPTIMA.- NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente Contrato versa sobre la ejecución de servicios independientes, razón por la cual **EL CONTRATISTA** desarrollará su actividad, con sus propios medios técnicos y administrativos bajo su propia responsabilidad, sin que medie relación laboral alguna entre **SAE** y quienes disponga **EL CONTRATISTA** para el cumplimiento de este Contrato.

OCTAVA.- CONTROL Y VIGILANCIA: El presente Contrato tendrá como Supervisor al Coordinador Técnico de **SAE** o quien haga sus veces.

NOVENA.- GARANTIA: Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del Contrato, **EL CONTRATISTA** deberá constituir y entregar a **SAE** una póliza de garantía a favor de entidades particulares cuyo beneficiario sea la **Sociedad de Activos Especiales S.A.S.** expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y debidamente autorizada para el efecto, por el término que se indica a continuación, y bajo las siguientes condiciones de cubrimiento y período:

1. **Cumplimiento del contrato:** Por un monto equivalente al 20% de los CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000), la cual deberá estar vigente durante todo el plazo de ejecución del Contrato y tres (3) meses más.
2. **Pago de salarios y prestaciones sociales del personal que labore al servicio del contratista:** Por un monto equivalente al 30% de los CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000), la cual deberá estar vigente durante toda la vigencia del contrato y tres (3) años más

**CONTRATO No. _____ CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
S.A.S. - SAE Y XXXX**

3. **Calidad de Servicio:** Por un monto equivalente al 10% de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000), la cual deberá estar vigente durante toda la vigencia del Contrato y al menos por seis (6) meses más.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL CONTRATISTA se obliga a adicionar el valor de las garantías o ampliar su vigencia, cuando de cualquier forma se incremente el valor o el plazo del Contrato, así como a reponerlas cuando sean afectadas por siniestros.

Los certificados que se expidan con ocasión de las modificaciones o ampliaciones introducidas al Contrato deberán ser expedidas por la misma aseguradora que expidió la póliza inicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONTRATISTA deberá adjuntar la certificación de pago de la prima de la póliza, así como las condiciones generales de la misma.

PARÁGRAFO TERCERO: La ejecución del presente Contrato queda supeditado a la aprobación de las pólizas y certificados modificatorios de las mismas por parte de **SAE**.

DÉCIMA.- PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas en este Contrato, **EL CONTRATISTA** pagará a **SAE** a título de pena una suma equivalente al diez (10%) por ciento del valor del Contrato, como estimación anticipada de los perjuicios que le cause. **SAE** podrá deducir el valor de la cláusula penal de cualquier suma que le deba a **EL CONTRATISTA**, sin perjuicio de acudir a la Jurisdicción Competente; descuento que autoriza con la firma del presente Contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: **EL CONTRATISTA** declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurrido en causal alguna señalada en la Ley, el Código de Ética y Buen Gobierno de la Entidad o la Constitución Política, que la inhabilite o la ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la celebración del presente Contrato, como tampoco se encuentra inmerso en algún conflicto de interés. De manera expresa, **EL CONTRATISTA** deja constancia que no ha incurrido en responsabilidad fiscal, razón por la cual no aparece reportado en el Boletín preparado por la Contraloría General de la República.

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN Y SUBCONTRATOS: **EL CONTRATISTA** no podrá ceder total o parcialmente o subcontratar el presente Contrato sin consentimiento previo y escrito por parte de **SAE**, pudiendo ésta reservarse las razones que tuviere para negar la autorización de la cesión o el subcontrato.

DÉCIMA TERCERA.- LIQUIDACIÓN: El presente Contrato se liquidará de común acuerdo entre las Partes. En la etapa de liquidación se hará un cruce de cuentas definitivo que refleje el porcentaje del objeto contractual ejecutado, el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL CONTRATISTA**, incluidas las contenidas en la ley 789 de 2002, los pagos a cargo de **SAE**, los saldos a favor de las Partes y los compromisos necesarios para quedar a paz y salvo en relación con la ejecución del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las partes acuerdan que el presente Contrato tiene como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Los conflictos que se presenten entre ellas derivadas de la ejecución, interpretación o liquidación del presente Contrato podrán ser resueltos en primera instancia de manera directa, luego de lo cual podrán ser conocidas por un amigable componedor, nombrado de común acuerdo, quien tendrá la labor de acercar a las Partes a un acuerdo definitivo dentro de los quince (15) días siguientes a

**CONTRATO No. _____ CELEBRADO ENTRE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
S.A.S. - SAE Y XXXX**

la aceptación de su designación y si éste llegare a fracasar, tales diferencias podrán ser sometidas a un (1) árbitro nombrado por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., quien fallará en derecho en el término de seis (6) meses, prorrogable por otro igual. El Tribunal de Arbitramento será de carácter institucional y se regirá con las tarifas establecidas por el Ministerio del Interior y de Justicia.

DÉCIMA QUINTA.- DOCUMENTOS: Forman parte del Contrato, los siguientes documentos:

1. Certificado de Existencia y Representación de **EL CONTRATISTA**.
2. Las pólizas correspondientes aprobadas por **SAE**.
3. Los demás que se desprendan del presente Contrato.

DÉCIMA SEXTA.- IMPUESTOS: **EL CONTRATISTA** asumirá todos los costos y gastos en que se deba incurrir con ocasión de la celebración, ejecución o liquidación del presente Contrato.

Sin perjuicio del carácter de indeterminada de la cuantía del presente Contrato, para efectos tributarios se estima que el valor del contrato podrá ser de hasta CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000).

DECIMA SEPTIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: - El presente Contrato se perfecciona con la firma de ambas Partes, y para iniciar su ejecución se requiere la aprobación de las pólizas por parte de **SAE**.

DECIMA OCTAVA.- NOTIFICACIONES: Para efectos de envío de correspondencia, notificaciones y demás pertinentes, **SAE** registra la siguiente dirección: Carrera 17 No. 93 A 41 Piso 2° de la ciudad de Bogotá y **EL CONTRATISTA** a la siguiente dirección: _____.

PARÁGRAFO: **EL CONTRATISTA** exonera a **SAE** de toda responsabilidad que se cause por la no recepción de alguna información a causa de algún cambio en la dirección que aquí se ha indicado, no comunicada por escrito con ocho (8) días de anticipación.

Para constancia se suscribe, a los _____ de 2013, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá D.C.

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES

EL CONTRATISTA