

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S-SAE.
TÉRMINOS DE REFERENCIA
CONCURSO PÚBLICO No. 01-2010

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.-SAE, sociedad de acciones simplificada economía mixta, del orden nacional, domiciliada en Bogotá, sometida al régimen de derecho privado, constituida por medio de la escritura pública número 204 del 6 de febrero de 2009, otorgada en la notaría Sexta del Círculo de Pereira, la cual se permite invitar a todas las personas jurídicas, consorcios o uniones temporales con domicilio principal en el exterior o Colombia que presten sus servicios a nivel internacional a través de subsidiarias y filiales, cuyo objeto social comprenda la prestación de servicios de REVISORIA FISCAL y AUDITORIA DE PROCESOS que estén interesados en ser parte del listado de elegibles para la prestación del servicio de qué trata el presente documento.

Tal y como se ha indicado, la sociedad se rige por el derecho privado y las normas internas que la regulan, no obstante lo cual dará aplicación al artículo 209 de la C.P., además de otras que resulten pertinentes.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en los presentes términos, o en los demás documentos que forman parte del presente concurso, o si presenta alguna duda relacionada con algún aspecto de los términos, deberá remitir su inquietud al correo revisorfiscal@saesas.com.co y obtener una aclaración al respecto antes de la presentación de su propuesta y dentro del plazo establecido en los presentes términos. En caso de no hacer lo anterior, se entenderá que no existen dudas y que se aceptan totalmente las condiciones de los términos objeto del presente concurso.

Sólo serán evaluadas las ofertas que se presenten dentro del término del concurso y cumplan las estipulaciones contenidas en los presentes términos de referencia.

CAPITULO I **GENERALIDADES**

1.1. OBJETO DEL CONTRATO

1.1.1. REVISORIA FISCAL:

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S, requiere conformar un listado de elegibles, para la prestación de los servicios profesionales de Revisoría Fiscal, quien a través de la designación de un Revisor Fiscal y su suplente prestará los siguientes servicios:

- Auditoría Financiera.
- Auditoría de Cumplimiento,
- Auditoría de Control interno,
- Auditoría de Gestión,
- Auditoría de Riesgos,
- Auditoría de Sistemas y tecnología

1.1.2. AUDITORIA DE PROCESOS:

1.1.2.1. Proceso de Administración de Bienes- Corresponderá al oferente adjudicado asumir la auditoría del proceso de administración de bienes inmuebles dentro del cual se harán exigibles las siguientes actividades:

Efectuar la auditoría por muestreo sobre el 5% del inventario de inmuebles por cada sucursal, (ver Anexo No 2) al proceso de recepción física y documental de bienes inmuebles rurales y urbanos que administra la compañía, verificando en tal sentido el cumplimiento de los parámetros establecidos en los contratos suscritos con las entidades a quien SAE preste sus servicios y las obligaciones contenidas en los manuales y contratos que rigen la actividad de los inmobiliarios.

Para el efecto deberá verificar que la documentación de cada inmueble objeto de recepción cumpla con los requisitos exigibles, así como las diligencias de entrega física de bienes, se desarrolle bajo los protocolos establecidos.

1.1.2.2. Proceso de Comercialización de Bienes- Corresponderá al oferente adjudicado asumir la auditoría del proceso de comercialización de bienes inmuebles dentro del cual se harán exigibles las siguientes actividades:

Efectuar la auditoría al proceso de comercialización por muestreo sobre el 5% del inventario susceptible de venta, por cada sucursal, desde la etapa de promoción hasta la formalización de la venta, mediante la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente (Resolución 23 de 2006 del Consejo Nacional de Estupefacientes, Decreto 1170 de 2008.)

Para el efecto deberá verificarse los procedimientos de publicación, divulgación, recepción de ofertas, celebración de audiencias de adjudicación, formalización de venta mediante formalización de promesa y escritura de compraventa y entrega del inmueble.

1.2. PRINCIPIO DE SELECCIÓN OBJETIVA

Este proceso se rige por el principio de selección objetiva, con base en el cual la escogencia se hace sobre el ofrecimiento más favorable a los intereses de la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva.

Ofrecimiento más favorable es aquel que resulta ser el mejor, teniendo en cuenta exclusivamente los factores de selección y la ponderación precisa, detallada y concreta de los mismos.

1.3. ALCANCE DE LA INVITACIÓN E INTERRUPCIÓN - CONCLUSIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

Para efectos de determinar el alcance de esta invitación, los proponentes deberán tener en cuenta que la Sociedad de Activos Especiales es una sociedad por acciones simplificada de economía mixta cuyos estatutos indican que es competencia de la Asamblea General de Accionistas designar al Revisor Fiscal y su Suplente,. Para dicho fin, la administración de la entidad realizará el análisis de las propuestas presentadas y conformará un listado de elegibles que se presentará a la Asamblea General de Accionistas, quien será la que determine, del listado de elegibles, la firma a seleccionar para ejercer las funciones propias del cargo de Revisor Fiscal y su Suplente. En ese sentido, los proponentes aceptan que la invitación y la celebración del respectivo contrato de prestación de servicios están condicionadas a la decisión de la Asamblea General de Accionistas, quien podrá apartarse de la evaluación efectuada en el presente proceso y podrá realizar la designación por un periodo inferior al establecido en estos términos de referencia, casos en los cuales no habrá lugar a ninguna reclamación.

Cuando surjan circunstancias administrativas o presupuestales, o cualquiera otra que a juicio de **SAE** hagan inconveniente o innecesario continuar con esta invitación, **SAE** se reserva la facultad de dar por terminado el proceso de selección del oferente o interrumpirlo en el estado en el que se encuentre, sin que por ello haya lugar a reclamación alguna, condición que aceptan los proponentes con el sólo hecho de presentar oferta, liberando a **SAE** de cualquier responsabilidad. Igualmente, si se tuviese solo una oferta habilitada para contratar, es decir, que sólo una oferta hubiere superado la etapa de requisitos mínimos, **SAE** se reserva la facultad de adjudicar o no al único elegible posible, habida consideración de la conveniencia de la respectiva oferta.

El oferente deberá leer cuidadosamente cada una de las disposiciones de esta invitación y evaluará conforme con su experiencia y criterio profesional y autónomo, los riesgos de la contratación, razón por la cual los desequilibrios que afecten la oferta del oferente deberán ser asumidos en su integridad por éste.

Así mismo deberá tener en cuenta al momento de presentar su propuesta, que el servicio ofertado se realizará bajo su exclusiva responsabilidad y que para la prestación del servicio, deberá suministrar el personal, equipos, estudios, productos, servicios y los demás aspectos que consideren necesarios para la adecuada, suficiente y eficiente prestación del servicio a contratar.

1.4. COSTOS DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA

Serán de cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y presentación de su propuesta, así como a la realización de los estudios y análisis necesarios para la presentación de la misma, y en ningún caso la SAE se hará responsable de los mismos, ni tampoco de que no se alcancen las expectativas que sirvieron de base para la formulación de la postulación.

El proponente mantendrá indemne a la SAE de toda reclamación, demanda, acciones legales o similares, provenientes de terceros, que tenga como causa toda acción u omisión generada por este, sus subcontratistas o proveedores, que se constituyan en hechos generadores de daños, lesiones y/o perjuicios materiales y/o morales en la integridad personal y/o patrimonial de los mencionados terceros, para la estructuración de la propuesta.

1.5. PRESUPUESTO

El presupuesto para la ejecución del objeto de la presente invitación será de **\$245.838.800.00) Doscientos Cuarenta y Cinco Millones Ochocientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos pesos m/cte.**, para el término de duración del contrato (1 año), incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA), los demás costos serán asumidos por la firma seleccionada Igualmente incluyen desplazamientos, alojamiento, manutención, impuestos, tasas y demás costos que demande la ejecución del contrato y aquellos que surjan con motivo del mismo, es decir, costos directos e indirectos, costos fijos y costos variables.

El costo a ofertar por el servicio de Revisoría Fiscal no podrá exceder del cincuenta y cinco (55%) por ciento del presupuesto establecido para el presente concurso.

El proponente no podrá sobrepasar en su propuesta el presupuesto de la presente invitación, **SO PENA DE RECHAZO DE LA OFERTA.**

1.6. DEL CONTRATO

1.6.1. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL

Como quiera que el presente proceso tenga como fin la contratación del servicio de Revisoría Fiscal y Auditoría de procesos, el proponente deberá ofrecer, sin salvedades o limitaciones, los servicios que se describen en el presente documento, conforme a los siguientes parámetros:

- a) Todas las operaciones y actos de **SAE** deberán ser objeto de fiscalización, para lo que la revisoría fiscal deberá asegurar que su cobertura se enmarca dentro de las exigencias de las normas de auditoría de aceptación general.
- b) Se deberá efectuar un examen de la información financiera del ente, con el fin de expresar una opinión profesional independiente sobre los estados financieros y la evaluación y supervisión de los sistemas de control, teniendo en cuenta tanto los objetivos que la ley ha señalado como las indicaciones de la Contaduría General de la Nación.
- c) Emitir su opinión profesional independiente sobre los estados financieros intermedios emitidos para propósitos especiales.
- d) Con el propósito de cumplir con los cometidos legales, serán obligaciones del revisor fiscal que se designe:
 - Practicar una auditoría permanente a fin de determinar si, a juicio de dicho revisor, los estados financieros de **SAE** se presentan de acuerdo con las normas del plan general de la contabilidad pública.
 - Si **SAE** ha cumplido con las disposiciones legales que le sean aplicables en el desarrollo de sus operaciones;
 - Evaluar el sistema de control interno para conceptuar sobre lo adecuado del mismo;
 - Dar fe pública con su firma, con lo cual conceptúa que el respectivo acto se ajusta a los requisitos legales y estatutarios.
 - Firmar todos los documentos y/o certificaciones, adicionales a los dictámenes que sobre los Estados Financieros debe emitir, requeridos por Ministerio de Hacienda, la Contraloría General de la República, La Contaduría General de la Nación, La Dirección de Impuestos Nacionales y Distritales, cualquier otra autoridad administrativa y/o judicial, los clientes y otras personas que lo requieran, durante la duración del contrato.
 - Todas las que resulten inherentes y pertinentes al cumplimiento de las funciones de la revisoría fiscal de conformidad con las normas vigentes.
- e) Se deberá cumplir con lo previsto en el artículo 203, 204 y siguientes del Código de Comercio, así como en las demás normas vigentes que regulan el ejercicio de las funciones de revisor fiscal. No obstante lo anterior, el servicio de revisoría fiscal ha de estar sujeto a los requerimientos dispuestos en los estatutos de la entidad.
- f) Adelantar la auditoria selectiva al proceso de recepción y comercialización de los bienes que se encuentran a cargo de la **SAE**.
- g) Prestar los servicios de auditoría (contable, financiera, tributaria, de cumplimiento, de riesgos, de control y gestión así como de sistemas -tecnología-).
- h) Verificar que la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de comercio se llevan y conservan debidamente.
- i) Verificar el cumplimiento de los estatutos, de las decisiones de la Junta Directiva y de las disposiciones legales que afectan los registros contables.
- j) Presentar las observaciones y recomendaciones pertinentes sobre el sistema de control interno y los procedimientos contables.
- k) Certificar con su firma las declaraciones de retención en la fuente, y del impuesto de renta, certificaciones, respuestas a requerimientos y otras que requieran la firma del revisor fiscal, de acuerdo con la legislación vigente.
- l) Expedir certificación sobre las declaraciones de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

1.6.2. DURACIÓN CONTRACTUAL

La duración del contrato que llegare a suscribirse será de doce (12) meses, con posibilidad de renovación por las partes, de común acuerdo.

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.

CAPITULO II FASES DEL CONCURSO

2.1. APERTURA DEL PROCESO

De acuerdo con el cronograma dispuesto, la apertura del presente concurso público corresponderá a la fecha en que se publica en un diario de amplia circulación el aviso de invitación dirigido al Público en general para participar en el concurso.

2.2. OBSERVACIONES

En caso de existir alguna(s) inquietud (es) que deba (n) ser atendida (s) por **SAE**, ésta (s) podrá (n) presentarse durante el término descrito en el cronograma de esta invitación, la cual deberá formularse al correo revisorfiscal@saesas.com.co y obtendrá, las aclaraciones del caso, vía correo electrónico a la dirección señalada en el documento de observaciones. No son admisibles las consultas telefónicas ni las visitas personales.

2.3. PRESENTACION DE LAS PROPUESTAS.

Las propuestas deberán ser entregadas en la **Sociedad de Activos Especiales S.A.S**, en sobre cerrado en original y dos copias debidamente foliadas y numeradas, en idioma español, elaboradas en medio mecánico, en computador o en letra imprenta, sin tachaduras o enmendaduras, en la dirección general ubicada en la ciudad de Bogotá en la Av. Kr 45 No. 100-34 Piso 6 Edificio Multileasing, ***hasta las 12:00 m. el día establecido en el cronograma de esta invitación.***

Para el recibo de las propuestas el horario de atención es de 8:00 a.m. a 5 p.m. en jornada continua.

Las propuestas radicadas en un lugar diferente a la dirección descrita en estos términos; aquellas enviadas por correo o vía fax, ó las que por cualquier causa lleguen con posterioridad a la fecha y hora señaladas para su entrega, serán consideradas extemporáneas y *por ende, se rechazarán*.

Toda tachadura o enmendadura para ser tenida en cuenta, debe estar aclarada o convalidada con la firma al pie de la misma, de quien suscribe la carta de presentación de la propuesta.

El original y copias deberán venir cada una dentro de un sobre, paquete o caja cerrado y rotulado con el nombre del proponente. Estos sobres deberán numerarse: original, 1^a copia, 2^a copia y dirigirse así:

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.

Gerencia General
Av. Kr 45 No. 100-34 Piso 6 Edificio Multileasing
Bogotá D.C.
Concurso Público No. 001-2010 _____
Nombre del Proponente:

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** se reserva la facultad de no aceptar las ofertas cuando éstas no vengan acompañadas del número solicitado de copias.

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** no asumirá ninguna responsabilidad por no tener en cuenta cualquier propuesta que haya sido incorrectamente entregada o identificada.

La validez de la propuesta no podrá ser inferior a sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha límite de presentación de la propuesta. En caso de no expresar el término de validez de la oferta se entenderá como tal el término de vigencia de la garantía de seriedad de la oferta.

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** podrá solicitar, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta y por ende la ampliación de la garantía de seriedad por el término que se requiera.

Durante el periodo de evaluación, el oferente no podrá retirar su oferta ni modificar los términos o las condiciones de la misma.

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** no acepta la presentación de ofertas alternativas ni parciales, **so pena de rechazo**. El proponente deberá ofrecer la totalidad de los servicios requeridos en la presente invitación.

No se aceptarán ofertas complementarias o modificatorias, presentadas con posterioridad al cierre de la invitación.

Sin perjuicio de lo indicado, la oferta presentada deberá señalar de manera independiente el valor que se cobrará por cada uno de los servicios discriminados como se indica:

VALOR DE LA PROPUESTA:

1. **Precio por Revisoría Fiscal.** \$_____
2. **Precio por Auditoría de procesos.** \$_____

En el caso de que la oferta presentada para la auditoria de procesos no se ajuste a los parámetros establecidos por la entidad o no pueda efectuarse la comparación objetiva de las ofertas, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. se abstendrá de adjudicar el contrato respecto de este segmento del objeto y efectuará la selección del contratista únicamente para la prestación del servicio de Revisoría Fiscal descrito en el numeral 1.1.1. de los presentes términos.

2.4. ADENDOS Y AVISOS

Todos los adendos que se le efectúen a la presente invitación, así como los demás documentos expedidos, serán comunicados a los participantes y publicados en la página web de la entidad y formarán parte integral de la presente invitación.

2.5. LUGAR, HORA Y FECHA DE CIERRE DEL CONCURSO

El concurso se cerrará en la sede de la SAE, localizada en la Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 100 – 34 Piso 6to el día diez (10) de junio de 2010 a las 12:00 m.

En tal oportunidad se levantará un acta donde se consignarán los nombres de los proponentes y el número de folios de sus propuestas, acorde con las postulaciones que hayan sido debidamente depositadas en la urna dispuesta para tal fin en las oficinas de la SAE ubicada en la Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 100 – 34 Piso 6to de la Ciudad de Bogotá.

No se aceptarán propuestas dejadas en un lugar diferente a la urna dispuesta en las oficinas de la SAE; tampoco se aceptarán aquellas enviadas por correo, ni las que por cualquier causa lleguen con posterioridad a la fecha y hora señaladas para el cierre del concurso, de tal forma que las mismas se consideraran extemporáneas **y por ende se rechazarán.**

Para el recibo de las propuestas el horario de atención es de 8:00 a.m. a 5 p.m. en jornada continua.

La SAE no asumirá ninguna responsabilidad por no tener en cuenta cualquier propuesta que haya sido incorrectamente entregada o identificada.

Para confirmar la puntualidad de la hora aquí señalada, se tomará como oficial, la suministrada por la página web de la Superintendencia de Industria y Comercio. Vencida esta hora no se aceptarán propuestas.

2.6. EVALUACION DE LAS POSTULACIONES Y PUBLICACION DE RESULTADOS

La SAE evaluará las propuestas presentadas dentro del plazo comprendido entre el Tres (03) de junio de 2010 y el ocho (08) de junio de 2010 y publicará el listado de elegibles en su página web el día once (11) de junio de 2010.

El día dieciséis (16) de junio de 2010 se adjudicará el contrato, conforme a la selección que la Asamblea General de Accionistas, efectúe del listado de elegibles.

2.7. PRÓRROGA DEL CRONOGRAMA DE LA INVITACIÓN

Cuando la SAE lo estime conveniente, prorrogará antes de su vencimiento, cualquiera de los términos y fechas previstos en el cronograma del presente concurso, lo cual dará a conocer a través de su página Web www.saesas.com.co.

2.8. CRONOGRAMA DEL PRESENTE CONCURSO

ETAPA	FECHA
PUBLICACIÓN Y APERTURA	28 DE MAYO DE 2010
RECEPCIÓN DE PREGUNTAS Y OBSERVACIONES	28 AL 2 DE JUNIO DE 2010
PUBLICACION DE TERMINOS DEFINITIVOS	3 DE JUNIO DE 2010
CIERRE DE CONCURSO - PRESENTACION DE OFERTAS	10 DE JUNIO DE 2010 (12 M)
EVALUACIÓN OFERTAS	10 AL 15 DE JUNIO DE 2010
PUBLICACIÓN LISTA DE ELEGIBLES PROVISIONAL	15 DE JUNIO DE 2010
OBSERVACIONES A EVALUACION	16 DE JUNIO DE 2010
EVALUACIÓN DEFINITIVA	18 DE JUNIO DE 2010
PRESENTACION DE RESULTADOS DE LA EVALUACION A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	22 DE JUNIO DE 2010
ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO	23 DE JUNIO DE 2010
SUSCRIPCION DEL CONTRATO	24 DE JUNIO DE 2010

III. CAPITULO **REQUISITOS MÍNIMOS**

Las evaluaciones jurídica, financiera y técnica, según el caso, determinarán si las propuestas presentadas cumplen con los requisitos mínimos para efectuar la evaluación y posterior ponderación y comparación de las propuestas.

La oferta deberá cumplir con los requerimientos mínimos (Jurídico, Financiero y Técnico) que a continuación se describen so pena que las propuestas sean evaluadas como no cumplen jurídica, financiera y técnicamente, sin que ello signifique que no puedan solicitarse a juicio de **SAE**, documentos que inicialmente no se hayan presentado siempre que con ellos no se pretenda hacer la comparación o calificación de las mismas, en cuyo caso su ausencia será insubsanable.

SAE, con anterioridad a la adopción de la decisión definitiva, tendrá la facultad de solicitarle a los oferentes aclaraciones o documentos complementarios no esenciales o esenciales si se trata de documentos necesarios para la calificación del oferente y no de la oferta, en cuanto se estimen pertinentes en relación con sus respectivas ofertas, sin que tales solicitudes puedan utilizarse para que los interesados puedan mejorar o modificar las condiciones o especificaciones de sus respectivas propuestas.

SAE realizará el estudio de las propuestas en sus ámbitos jurídico, financiero y técnico. La evaluación jurídica será requisito indispensable para evaluar la solvencia financiera del oferente y esta a su vez, lo será para evaluar los requisitos técnicos mínimos exigidos, el cumplimiento de esta última evaluación será ineludible para que se califique la oferta según lo que más adelante se indica.

3.1. EVALUACION JURÍDICA DE LA PROPUESTA

3.1.1. CALIDADES DE LOS PROPONENTES

Los participantes en el presente proceso de selección, personas jurídicas con domicilio principal en el exterior o Colombia que presten sus servicios a nivel internacional a través de subsidiarias y filiales, deberán tener como objeto social la prestación del servicio de revisoría fiscal y auditoria de procesos, adicionalmente no podrán estar incursos en las causales de inhabilidad e incompatibilidad o conflicto de interés consagradas en la Constitución Política y la ley que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la presentación de su oferta y del contrato que va a ser adjudicado, ni inmersos en algún conflicto de interés de los previstos en tales disposiciones, ni tampoco podrán estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, y deberán cumplir los demás requerimientos de la presente invitación, los cuales deberán acreditarse mediante los documentos certificados expedidos por la entidad y/o autoridad que fuere competente, conforme con la ley colombiana.

El oferente deberá tener en consideración que no debe tener limitación alguna respecto al tiempo de prestación de dicho servicio como quiera que se trata de labores permanentes de acuerdo con la frecuencia establecida por **SAE** y no ocasionales o transitorias.

El oferente deberá acreditar que la vigencia de la sociedad no es inferior al término de ejecución del contrato y un (1) año más.

Cuando el representante legal de la sociedad se encuentre limitado en sus facultades para contratar y comprometer a la sociedad, deberá acreditar mediante los documentos exigidos por la Ley, que ha sido facultado para presentar oferta y firmar el contrato hasta por el valor total del mismo.

3.1.2. DOCUMENTOS JURIDICOS DE LA PROPUESTA

3.1.2.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA (Anexo No. 1)

Deberá elaborarse de acuerdo con el modelo suministrado por la Entidad.

Deberá suscribirse por el representante legal de la persona jurídica, en la cual se manifestará que conocen y aceptan todas las especificaciones y condiciones consignadas en el presente documento, se indique el valor de la propuesta, se manifieste expresamente el no encontrarse incursa en prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades o conflictos de interés para contratar, de acuerdo con los descrito en la Constitución y la ley.

En la carta de presentación, el oferente deberá indicar cual información de la suministrada en su propuesta es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter.

En todo caso, aquella información que se requiera para la comparación de las ofertas y la determinación de la mejor, no podrá tener tal carácter, razón por la cual, al optar por concursar en el presente proceso, el oferente acepta irrevocablemente que a dicha información podrá acceder cualquier participante.

La validez de la propuesta no podrá ser inferior a sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha límite de presentación de su oferta. La cual se entenderá prorrogada en caso de modificaciones al cronograma del concurso.

La omisión de este documento, no serán subsanable por lo tanto la ausencia del mismo es causal para que el proponente no cumpla jurídicamente.

3.1.2.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Y AUTORIZACIÓN.

El proponente deberá anexar el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la autoridad competente en donde conste que la sociedad cuenta con no menos de cinco (5) años de constituida, contados a partir de la fecha de cierre de la presente invitación.

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar con su oferta el documento de autorización expresa del órgano social competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato hasta por el valor presupuestado.

El objeto social del proponente deberá contemplar actividades relacionadas con el objeto a contratar.

La certificación sobre existencia y representación legal deberá haber sido expedida con fecha no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de su oferta. En este certificado debe constar que el término de duración de la persona jurídica, la cual no podrá ser inferior a la del plazo de vigencia del contrato y un año más, so pena de rechazo.

Para acreditar la calidad de filial, subordinada o controlada de una sociedad extranjera, el proponente deberá aportar las certificación expedida por su Revisor Fiscal, en donde exprese tal circunstancia a la cual deberá acompañar copia simple del documento mediante el cual se acredite la existencia y representación legal de la casa matriz o controlante.

Cuando no se acredite la existencia de las autorizaciones que de conformidad con los estatutos sociales se requieran para representar y comprometer válidamente a la persona jurídica, la incapacidad legal de la misma para desarrollar el objeto del contrato a celebrar o el hecho de que el objeto social no tenga relación con el solicitado para la presente invitación no son subsanables y, darán lugar a que la propuesta NO CUMPLA JURIDICAMENTE.

3.1.2.2.1. DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Para Consorcios o Uniones Temporales, se deberá anexar el documento que los constituye, so pena de rechazo, el cual deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o de Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros, deberán señalar los términos y alcance (actividades y porcentaje) de su participación en la postulación y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito de la SAE.
- Hacer la designación de la persona que tendrá la representación del Consorcio o de la Unión Temporal. Si al representante del Consorcio o Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede con la presentación de la propuesta y/o la suscripción del Contrato de corretaje, se entenderá que la postulación no cumple jurídicamente.
- Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo acordado para la vigencia del contrato.
- El objeto social de los integrantes del consorcio o unión temporal debe corresponder al establecido para los proponentes que se presenten de manera individual bajo las condiciones señaladas en los presentes términos. No se aceptaran Consorcios o Uniones Temporales que se encuentren conformadas con personas jurídicas constituidas como sociedades comerciales, cuyo objeto principal no corresponda al objeto señalado en la presente invitación, siendo requisito insubsanable, que todos sus integrantes tengan estas mismas calidades.
- Los miembros del consorcio o unión temporal se obligan a responder solidariamente por el cumplimiento del 100% de su propuesta y por la prestación del

servicio objeto de la presente invitación, incluidas las sanciones que se generen por su incumplimiento total o parcial.

Si el proponente omite éste documento, no lo presenta en original, falta la firma de todos y cada uno de sus integrantes, o el representante del Consorcio o Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede con la presentación de la propuesta. Este documento no es subsanable y la propuesta **NO CUMPLE JURÍDICAMENTE**.

Si este documento presenta alguna omisión que a juicio de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S SAE**, resulte subsanable, éste solicitará que se complete o subsane en el plazo que se le fije. Si la aclaración del mismo no es subsanada en los términos y plazo previstos por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S SAE**, *la propuesta será rechazada*.

3.1.2.3. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA U ÓRGANO SOCIAL COMPETENTE

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá **adjuntar el documento de Autorización Expresa del Órgano Social competente**, en el cual conste que está facultado para presentar la propuesta y firmar el contrato que resulte del presente Concurso.

En el caso de los Consorcios y Uniones Temporales, el representante legal de cada una de las personas jurídicas que los integren y lo requiera, deberá contar con dicha autorización, teniendo en cuenta que la responsabilidad de todos sus integrantes es solidaria, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 7o. de la Ley 80 de 1993 y en los Artículos 1568, 1569 y 1571 del Código Civil.

La omisión de la autorización prevista en el presente numeral será causal de rechazo de la propuesta.

3.1.2.4. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

EL PROPONENTE deberá constituir y entregar junto con la propuesta, una garantía de seriedad de la misma, expedida por una compañía aseguradora legalmente constituida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera a favor de entidades particulares, o una garantía bancaria, cuyo beneficiario sea la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S**; por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del presupuesto y una vigencia de 60 días calendario contados a partir de la fecha límite de presentación de la oferta.

En caso de presentarse garantía bancaria, ésta deberá tener la siguiente leyenda: “La presente garantía será pagada por el garante dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del aviso de incumplimiento por parte del oferente garantizado”.

En caso de prórroga del plazo del concurso o invitación, se deberá ampliar la garantía por el período de la prorroga si la vigencia inicial no cubre este nuevo término. En caso de que la garantía sea con póliza de seguros, los certificados que se expidan con ocasión de las modificaciones o ampliaciones introducidas a los Términos de

Referencia, deberán ser expedidos por la misma aseguradora que expidió la póliza inicial.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el adjudicatario no cumpliera las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación o Concurso y en especial la de suscribir oportunamente el contrato, contribuir a la legalización del mismo dentro de los términos señalados o a mantener lo ofrecido en su propuesta, la garantía de seriedad se hará efectiva a favor de la **SOCIEDAD DE ACTIVO ESPECIALES S.A.** sin perjuicio de que ésta podrá recurrir a las demás acciones civiles y penales que puedan ser instauradas.

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S** devolverá la garantía a solicitud de los proponentes no favorecidos en la presente invitación o Concurso, desde la declaratoria de deserto del proceso de selección o desde la suscripción del contrato con el oferente adjudicatario según sea el caso. Al contratista seleccionado se le devolverá su garantía, cuando se haya aprobado por parte de **LA ENTIDAD** su respectiva garantía de cumplimiento.

El proponente deberá adjuntar la certificación de pago de la prima de la póliza, expedido por la compañía aseguradora emisora del certificado aportado, acompañada con las condiciones generales de la misma.

Cuando la garantía no sea expedida de acuerdo con los requerimientos de la invitación o del Concurso, **EL PROPONENTE** deberá remitir las modificaciones del caso, dentro del plazo que le señale la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. so pena de que la propuesta sea rechazada**, si así se estableciere.

Cuando se omita la garantía que aquí se exige, cuando la póliza aportada no esté suscrita por el asegurador, o cuando no se acredite el pago oportuno de la prima de la misma, aportando la certificación de pago descrita en la presente cláusula; tales circunstancias no son subsanables y darán lugar a que la propuesta **NO CUMPLA JURÍDICAMENTE**.

3.1.2.5. CERTIFICACIONES DE APORTE A SALUD, PENSIÓN Y PARAFISCALES.

El proponente deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensión, administradora de riesgos profesionales (ARP), caja de compensación familiar, ICBF, y SENA, durante los **seis (6) meses** anteriores a la presentación de la oferta, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando éste exista, de acuerdo con los requerimientos de ley o en su defecto por el representante legal.

Esta certificación, expedida de conformidad con lo previsto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y deberá hacer mención expresa a cada uno de los aportes antes mencionados.

La Entidad se reserva el derecho a solicitar copia de la anterior documentación.

La no presentación de los documentos relacionados con pago de seguridad social de los trabajadores y de los aportes de los mismos, será subsanable. No obstante lo anterior, si una vez solicitados por la Entidad estos documentos, no se anexan dentro del término para ello fijado, se entiende que la oferta se rechaza

3.1.2.6. FOTOCOPIA DEL RUT

3.1.2.7. FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA

Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal.

3.2. REQUISITOS MINIMOS FINANCIEROS

3.2.1. INDICADORES FINANCIEROS

La SAE evaluará el cumplimiento de los requisitos mínimos financieros, a partir del cálculo de los indicadores de endeudamiento, liquidez y patrimonio; los cuales deberán ajustarse a los parámetros que se establecen a continuación:

- Endeudamiento (Pasivo Total / Activo Total) :Igual o inferior al 70%
- Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente) :Mayor a Uno
- Patrimonio :Igual o superior a \$1.000.000.000

Los indicadores aquí relacionados se calcularán con base en la información consignada por el postulante en el formato diseñado para tal fin, el cual se acompaña a la presente invitación como Anexo No. 3. La información que se consigne en este anexo deberá corresponder a la información reportada en los estados financieros de los ejercicios correspondientes al año 2008 y 2009. Cualquier inexactitud o falsedad en la información consignada será causal de rechazo de la postulación.

Para tal efecto se utilizarán las siguientes fórmulas:

3.2.1.1. ENDEUDAMIENTO

$$EP = \frac{PT_{2008}/AT_{2008} + PT_{2009}/AT_{2009}}{2}$$

Donde,

EP	= Endeudamiento Promedio
PT ₂₀₀₈	= Pasivo Total del 2008
AT ₂₀₀₈	= Activo Total del 2008
PT ₂₀₀₉	= Pasivo Total del 2009
AT ₂₀₀₉	= Activo Total del 2009

3.2.1.2. LIQUIDEZ

$$LP = \frac{AC_{2008}/PC_{2008} + AC_{2009}/PC_{2009}}{2}$$

Donde,

LP	= Liquidez Promedio
AC ₂₀₀₈	= Activo Corriente del 2008
PC ₂₀₀₈	= Pasivo Corriente del 2008
AC ₂₀₀₉	= Activo Corriente del 2009
PC ₂₀₀₉	= Pasivo Corriente del 2009

3.2.1.3. PATRIMONIO

$$PP = \frac{PAT_{2008} + PAT_{2009}}{2}$$

Donde,

PP	= Patrimonio Promedio
PAT ₂₀₀₈	= Patrimonio del 2008
PAT ₂₀₀₉	= Patrimonio del 2009

En el evento en que el oferente no alcance los indicadores financieros requeridos en esta invitación, esta situación no será subsanable con la presentación de nuevos documentos.

En el caso de Consorcios o de Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes debe diligenciar el Anexo No. 3, debiendo cumplir todos sus integrantes, con los indicadores mínimos exigidos.

3.2.2. DOCUMENTOS FINANCIEROS DE LA POSTULACIÓN

3.3.2.1. Estados financieros de la sucursal en Colombia, con cortes a 31 de Diciembre de 2008 y 31 de Diciembre de 2009: Balance General, estado de resultados, estado de cambios en la situación financiera, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo. Los estados financieros deben estar debidamente clasificados según lo dispuesto en las normas aplicables para el tipo de sociedad al que pertenezca el Inmobiliario; deben ir acompañados de sus respectivas notas explicativas, certificados por el representante legal de la empresa, el contador y/o Revisor Fiscal cuando sea el caso, adjuntando copia de la tarjeta profesional. Se deberá adjuntar la constancia de presentación ante la autoridad competente.

3.3.2.2 Copia de la Declaración de Renta del año gravable 2008 y 2009 presentada de conformidad con lo dispuesto en el estatuto tributario, firmada conforme a las normas que le sean aplicables según su tipo societario.

En el caso de Consorcios o de Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes debe presentar los anteriores documentos en forma individual.

3.3. REQUISITOS TECNICOS MINIMOS

3.3.1. EXPERIENCIA DE LA FIRMA DE REVISORIA

El Proponente deberá tener experiencia en revisoría fiscal, auditoría externa o en auditoría de gestión, contable y financiera en sociedades con domicilio en Colombia. Para el efecto deberá anexar como mínimo tres (3) certificaciones que acrediten la celebración de contratos ejecutados o en ejecución en los últimos cinco años, contados a partir de la fecha de cierre del concurso, por un valor igual o mayor a doscientos millones de pesos \$200.000.000 anuales por contrato y con un plazo mínimo de un año cada uno, cuya fecha de expedición sea inferior a seis (6) meses, contados a partir de la fecha de cierre del presente concurso.

En los casos que un oferente presente certificaciones de contratos cuyos servicios hayan sido prestados por un consorcio o unión temporal del que se hubiese sido miembro, el valor del contrato que tales certificaciones acrediten, sumará únicamente en la proporción que corresponda a su porcentaje de participación en dicho consorcio o unión temporal, por lo que tendrá que especificar su porcentaje de participación en la misma, adjuntándose para ese efecto el documento de conformación del consorcio o unión temporal. En estos casos se sumará el porcentaje de cada uno de los integrantes y la totalización deberá dar un valor igual o superior a \$200.000.000.oo m/cte incluido el IVA.

Las certificaciones aportadas como requisito mínimo técnico conforme a este numeral podrán ser tenidas en cuenta como factor de ponderación en el numeral 4.2.1., siempre y cuando cumplan con los requisitos de los presentes términos.

No se podrán sumar varias certificaciones para alcanzar el valor mínimo requerido, sin embargo, las adiciones a un mismo contrato si se tendrán en cuenta para estos efectos. Las respectivas certificaciones no podrán tener un tiempo de expedición mayor a seis (6) meses a la presentación de las ofertas, so pena que la propuesta no cumpla técnicamente.

La certificación solicitada deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Nombre del contratista
- Nombre de la entidad contratante
- Objeto y número de contrato.
- Fecha de suscripción del contrato.
- Tiempo de duración del contrato.
- Valor del contrato por año y total.
- Cumplimiento del contrato
- Valor de los activos auditados en pesos o SMMLV
- Nombre y firma del funcionario competente
- Número de teléfono fax, dirección y e-mail de la persona que se puede contactar para verificar la información suministrada.

SAE se reserva la facultad de confirmar la información contenida en las certificaciones. El proponente que no cumpla con los requerimientos mínimos descritos anteriormente será causa de **NO CUMPLE TECNICAMENTE**.

En el evento de presentar un número mayor de certificaciones de experiencia serán objeto de evaluación únicamente las tres primeras incluidas en la propuesta en orden de foliación.

3.3.2. EXPERIENCIA DEL REVISOR FISCAL PRINCIPAL

El revisor fiscal asignado que prestará el servicio, debe ser contador público, lo que acreditará con la fotocopia de la matrícula profesional y certificación expedida por la Junta Central de Contadores, en la que se indique la vigencia de la inscripción y la carencia absoluta de antecedentes disciplinarios.

Así mismo deberá acreditar que cuenta con experiencia como revisor fiscal, de por los menos cinco (5) años, la cual acreditará aportando las certificaciones expedidas por las entidades en las que prestó el servicio. Para efectos de determinar el número de años, se sumaran los tiempos de prestación del servicio acreditados en cada certificación, sin perjuicio que estos se hayan prestado en forma concurrente. Para este efecto podrán aportarse las certificaciones correspondientes al ejercicio del cargo de Revisor Fiscal, que correspondan a servicios prestados dentro de los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre del presente concurso.

El proponente debe tener en cuenta que el revisor fiscal ofrecido deberá prestar los servicios en la forma propuesta durante todo el plazo de ejecución del contrato. La sustitución de este personal por parte del contratista deberá ser avalada por la SAE, con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos.

Así mismo la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S SAE**. Podrá exigir, previa solicitud escrita, que el contratista retire del servicio a cualquiera de las personas asignadas en la atención, por motivos de idoneidad profesional e incumplimiento de las gestiones encomendadas, el cual será cubierto por el proponente por una persona de equivalente perfil al ofrecido.

3.3.3. EXPERIENCIA EN AUDITORIA DE PROCESOS

El proponente deberá acreditar la celebración de por lo menos un contrato, sin distinción de su cuantía o plazo, para la auditoria de procesos, sin importar su naturaleza, que haya sido suscrito dentro de los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de cierre del presente concurso.

La certificación solicitada deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Nombre del contratista
- Nombre de la entidad contratante
- Objeto y número de contrato.
- Fecha de suscripción del contrato.

- Tiempo de duración del contrato.
- Valor del contrato por año y total.
- Cumplimiento del contrato
- Valor de los activos auditados en pesos o SMMLV
- Nombre y firma del funcionario competente
- Número de teléfono fax, dirección y e-mail de la persona que se puede contactar para verificar la información suministrada.

SAE se reserva la facultad de confirmar la información contenida en las certificaciones. El proponente que no cumpla con los requerimientos mínimos descritos anteriormente será causa de **NO CUMPLE TECNICAMENTE**.

IV. CAPITULO FACTORES DE PONDERACIÓN

Solamente serán evaluadas las ofertas que cumplan con los requisitos mínimos jurídicos, financieros y técnicos.

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S habilitara para ser parte del listado de elegibles al proponente que obtenga como puntaje un número igual o mayor a 75 puntos resultado de la ponderación de los factores de calificación que a continuación se discriminan.

FACTOR ECONOMICO	60
FACTOR TÉCNICO	40
PUNTAJE TOTAL	100

4.1. FACTOR ECONÓMICO..... (60 PUNTOS)

Al proponente que ofrezca el menor precio se le otorgarán 60 puntos y así sucesivamente se calculará el puntaje aplicando regla de tres inversa, el menor precio en ningún momento desmejorará los servicios solicitados tanto en su integridad como en calidad, eficiencia y efectividad, por el contrario siempre se espera generación de valor agregado en el servicio.

En la propuesta se deberá discriminar el precio asignado al servicio de Revisoría Fiscal como al de Auditoría de procesos tal como se le indica en el Anexo 1.

En el evento en que el servicio cause IVA y este no aparezca discriminado, **SAE** considerará que está incluido en la propuesta y así lo aceptará el proponente.

4.2. FACTOR TÉCNICO (40 PUNTOS)

4.2.1 EXPERIENCIA DE LA FIRMA PROPONENTE 15 PUNTOS

El proponente deberá acreditar experiencia con máximo tres (3) certificaciones de contratos de prestación de servicios efectuados en auditoría externa o de revisoría fiscal, ejecutados o en ejecución, celebrados dentro de los dos (2) últimos años contados a partir de la fecha fijada para la recepción de ofertas, en entidades públicas en Colombia, cuyos activos sean iguales o superiores a 300.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes y un valor por cada uno de los contratos de servicios prestados, mayor o igual a \$200.000.000.00, anuales por contrato y con un plazo mínimo de un año cada uno cuya fecha de expedición sea inferior a seis (6) meses, contados a partir de la fecha de presentación de las ofertas. Por cada certificación que cumpla los requisitos se asignarán cinco (5) puntos.

En los casos en los que un oferente presente certificaciones de contratos cuyos servicios hayan sido prestados por un consorcio o unión temporal del que se hubiese sido miembro, el valor del contrato que tales certificaciones acrediten, sumará únicamente en la proporción que corresponda a su porcentaje de participación en dicho

consorcio o unión temporal, por lo que tendrá que especificar su porcentaje de participación en la misma, adjuntándose para ese efecto el documento de conformación del consorcio o unión temporal. En estos casos se sumará el porcentaje de cada uno de los integrantes y la totalización deberá dar un valor igual o superior a \$200.000.000.oo m/cte incluido el IVA, e igualmente cumpla con las condiciones mencionadas anteriormente.

Para la acreditación de experiencia exigida en este factor de ponderación, las certificaciones correspondientes deberán contener los mismos requisitos exigibles en el numeral 3.1.3 de los presentes términos.

SAE se reserva la facultad de confirmar la información contenida en las certificaciones. Podrán tenerse en cuenta las certificaciones exigidas en el numeral 3.1.3. de los presente términos de referencia, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas en el presente numeral.

En caso que se presentare un número mayor de tres certificaciones solamente serán objeto de evaluación las tres primeras en el orden de foliación de la propuesta.

4.2.2. EXPERIENCIA DE LA FIRMA PROPONENTE EN AUDITORIA DE PROCESOS (10 PUNTOS)

El proponente que acredite la celebración de por lo menos un contrato de auditoría de procesos de administración o venta de inmuebles que haya sido celebrado dentro de los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de cierre del presente concurso, obtendrá diez (10) puntos, de no acreditar esta circunstancia no tendrá puntaje en este aspecto.

La certificación solicitada deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Nombre del contratista
- Nombre de la entidad contratante
- Objeto y número de contrato.
- Fecha de suscripción del contrato.
- Tiempo de duración del contrato.
- Valor del contrato por año y total.
- Cumplimiento del contrato
- Valor de los activos auditados en pesos o SMMLV
- Nombre y firma del funcionario competente
- Número de teléfono fax, dirección y e-mail de la persona que se puede contactar para verificar la información suministrada.

SAE se reserva la facultad de confirmar la información contenida en las certificaciones. El proponente que no cumpla con los requerimientos mínimos descritos anteriormente será causa de **NO CUMPLE TECNICAMENTE**.

No se asignaran puntos adicionales al proponente que aporte un número mayor de contratos celebrados para este fin, siendo diez (10) puntos el máximo puntaje a asignar.

4.2.3. EXPERIENCIA DEL REVISOR FISCAL PRINCIPAL (10 PUNTOS)

Los diez (10) puntos se asignaran basados en la experiencia del revisor fiscal principal, de la siguiente forma:

Se asignará dos (2) puntos por cada año adicional de experiencia que exceda el número de años exigible para el cumplimiento de los requisitos mínimos, hasta un máximo de diez (10) puntos.	10
---	----

4.2.4. FORMACION ACADEMICA DEL REVISOR FISCAL (5 PUNTOS)

Se asignaran los puntos que se indican en la siguiente tabla, hasta un máximo de cinco (5) puntos, a quien acredite haber cursado el máximo nivel de estudios, a la propuesta que acredite que la persona que será designada como Revisor Fiscal cuenta con estudios superiores en áreas afines con el ejercicio del cargo de Revisor Fiscal.

NIVEL DE ESTUDIO	PUNTAJE
Post Grado	1
Maestría – Dos Post Grados	3
Doctorado	5

4.3. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

SAE de conformidad con los factores anteriormente mencionados determinará que proponentes ingresaran al listado de elegibles para la selección de Revisor Fiscal por parte de su Asamblea de Accionistas.

V. CAPITULO OTRAS DISPOSICIONES

5.1. RECHAZO DE PROPUESTAS

SAE podrá rechazar cualquiera o todas las ofertas antes de la selección del proponente, en los siguientes casos:

1. Cuando el proponente se halle incurso en alguna o algunas de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades para contratar, establecidas en la Ley, en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Constitución Política que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad ó se encuentre inmerso en algún conflicto de interés.
2. Cuando la propuesta o los documentos que hagan parte de ella contengan enmendaduras o presenten alteraciones e irregularidades no convalidadas o certificadas por la firma del proponente.
3. Cuando la propuesta sea presentada por personas jurídicamente incapaces para obligarse o que no cumplan todas las calidades y condiciones de participación indicadas dentro de esta invitación.
4. Cuando el proponente no subsane o no subsane correcta o completamente y dentro del término fijado, la información o documentación solicitada por la SAE.
5. Cuando se compruebe falsedad o inexactitud en la información suministrada por el proponente o la contenida en los documentos y certificados anexos a la propuesta, que no permita la evaluación objetiva de la misma.
6. Cuando existan condicionamientos frente al presente documento.
7. Cuando no se presente oportunamente la propuesta.
8. Cuando el (los) proponente(s) haya(n) tratado de interferir, influenciar o informarse indebidamente sobre el análisis de las propuestas.
9. Cuando la propuesta sea contraria a la ley.
10. Cuando un proponente tenga intereses patrimoniales en otra persona jurídica que presente propuesta en el mismo proceso o cuando se trate de propuestas que correspondan a sociedades que tengan socios comunes, excepto cuando se trate de sociedades anónimas abiertas.
11. Cuando el representante o los representantes legales de una persona jurídica que sea proponente ostenten igual condición en otra u otras firmas diferentes, que también estén participando en la presente invitación, o cuando el proponente, o alguno de sus socios, tenga participación o representación legal en las firmas cuyo trabajo debe ser verificado por el contratista.
12. Cuando el proponente se encuentre vinculado a procesos penales por extinción de dominio, narcotráfico y delitos conexos o la persona jurídica cuyos socios o beneficiarios reales se encuentran en la misma situación.
13. El proponente, cuyo representante legal, accionista, socio, miembro de la Junta Directiva o beneficiario real, haya sido condenado por delitos contra el Patrimonio del Estado.
14. El proponente, que se encuentre reportado en cualquiera de las listas de control por lavado de activos que llegare a consultar la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S. o lo estén sus socios, sus representantes legales o beneficiarios reales.

15. El proponente que se encuentre incluido en el Boletín de responsables fiscales, de conformidad con las previsiones del artículo 60 de la Ley 610 de 2000, como también si lo están sus representantes legales, socios o beneficiarios reales.
16. El proponente que no cumpla con su obligación de realizar los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de conformidad con lo establecido en la Ley 789 de 2002.
17. El proponente cuyos accionistas, socios, miembros de la Junta Directiva o beneficiarios reales ostenten o lleguen a ostentar la calidad de funcionarios de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S.
18. El proponente o el representante legal de la persona jurídica, socio, accionista o beneficiario real que sea funcionario de CISA o miembro de su Junta Directiva o el cónyuge, compañero(a) permanente, los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil de dichos miembros.
19. El proponente o su representante legal, accionista, socio, miembro de la Junta Directiva o beneficiario real que sea el cónyuge, compañero(a) permanente o pariente que se encuentre dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, único civil, de un funcionario de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S., o de un miembro de su Junta Directiva.
20. El proponente que a través de una sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante, haya incumplido a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S., alguna de las obligaciones surgidas en virtud del contrato celebrado con cualquiera de aquellas.
21. El proponente que sea deudor moroso de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S., bien sea directamente o a través de la sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante.
22. El proponente o su representante legal, accionista, socio o miembro de la Junta Directiva que haya sido o sea contratista de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. para la prestación de servicios propios de la estructuración y revisión del presente proceso.
23. El proponente que se encuentre prestando sus servicios a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., bajo la modalidad de outsourcing y al personal contratado para la ejecución de dicho servicio, así como a su cónyuge, compañero(a) permanente, los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil.

5.2. CONDICIONES PARA DECLARATORIA DE DESIERTA.

El proceso culminará sin adjudicación a alguna de las ofertas presentadas cuando sea imposible elegir entre éstas de manera objetiva y principalmente

1. Cuando ninguna de las propuestas cumpla los requisitos sustanciales exigidos para el efecto en estos términos de referencia, como cuando todos los oferentes se encuentren inhabilitados, o deban ser rechazadas todas las ofertas por las causales aquí dispuestas;

2. Cuando la Asamblea General de Accionista determine que ninguno de los proponentes que conforman la lista de elegibles, puede prestar el servicio en las condiciones solicitadas.
3. Cuando exista evidencia acerca de la configuración de colusión entre los diferentes proponentes o cuando exista fundamento cierto para concluir acerca de la configuración de irregularidades derivadas de acuerdos indebidos o connivencia entre uno o varios de los oferentes y el o los responsables de la estructuración o la dirección del correspondiente procedimiento de selección o de la evaluación de las ofertas.
4. Cuando ninguna de las propuestas resulte conveniente para la entidad por razón de factores objetivos tales como la calidad de los servicios requeridos, los precios, la tecnología o especificaciones correspondientes o las garantías de mantenimiento o soporte, en relación con las condiciones del mercado.
5. Cuando el valor de cada una de las ofertas exceda el presupuesto disponible para la respectiva contratación.
6. Cuando **SAE** determine antes de la adjudicación de el (los) contrato(s) correspondientes que los precios del bien(es) o servicio(s) a contratar ofrecidos por el eventual ganador y los demás proponentes, son artificialmente bajos.
7. Cuando falte voluntad de participación.
8. Las demás que en estos términos puedan preverse.

5.3. DEL CONTRATO A SUSCRIBIR

El oferente que resulte seleccionado de la lista de elegibles por parte de la Asamblea General de Accionistas, deberá suscribir en la fecha indicada en el cronograma, el contrato de Revisoría Fiscal conforme al modelo que se acompaña a los presentes términos como Anexo No. 4, el cual sólo será objeto de las modificaciones que resulten de las observaciones y preguntas formuladas en el plazo indicado en el presente concurso. La no suscripción del contrato, hará exigible la póliza de seriedad de la oferta en los términos y condiciones señalados en el acápite pertinente.

5.3.1. OBLIGACIONES GENERALES

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: En la ejecución del objeto del presente contrato deberá:

1. Obrar de buena fe en todas sus actuaciones;
2. Cumplir con el objeto del presente contrato y con las condiciones y obligaciones de la oferta, la cual forma parte integral del mismo.
3. Constituir la Póliza de Cumplimiento con las coberturas y en las condiciones que se estipulen en el contrato, de conformidad con la naturaleza del mismo.
4. Informar inmediatamente al contratante, cualquier irregularidad que encuentre durante el cumplimiento de su gestión.
5. Colaborar con el supervisor del contrato, para el cumplimiento de todas sus responsabilidades y funciones y suministrarle toda la información que le sea solicitada, atender sus requerimientos y acatar las instrucciones que el supervisor le imparta en relación con el contrato.
6. Comunicar por escrito a la Gerencia de la Dirección General de la **SAE**, las observaciones que considere pertinentes para el mejoramiento del servicio contratado.

7. De conformidad con lo establecido en la ley 789 de 2002, presentar a la suscripción del contrato y con cada factura o cuenta de cobro, certificación expedida por el revisor fiscal cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal cuando no se requiera del revisor fiscal, del 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 la **SAE** durante la ejecución del contrato y al momento de realizar la liquidación del mismo.
8. La **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.
9. En el evento de incumplimiento de la obligación establecida en el presente numeral, la **SAE** podrá imponer las multas a que haya lugar. De persistir dicho incumplimiento la **SAE** podrá dar por terminado el contrato.
10. Guardar el debido sigilo y reserva profesional, con la información de la **SAE** que por cualquier medio conozca **EL CONTRATISTA** o sus dependientes.
11. Dar estricto cumplimiento a las normas y políticas de salud ocupacional establecidas por la ley.
12. Asistir a las reuniones a las que sea citado por cualquier medio, en desarrollo del objeto del presente contrato y rendir los informes que le sean solicitados por la **SAE**, en el término que llegue a fijar en cada caso el supervisor del contrato.
13. Utilizar los medios propios de su organización para lograr los niveles de eficiencia y servicio fijados por la **SAE**.
14. Garantizar la continuidad del servicio, implementando programas que cubran las contingencias que puedan afectar el cumplimiento del contrato.
15. Responder hasta por la culpa leve por el correcto manejo de la información, de los documentos y listados, bases de datos, discuetos, términos judiciales y cualquier otra información suministrada por la **SAE**, garantizando su seguridad y archivo adecuado, así como por la adecuada destinación y utilización de los mismos, la cual será única y exclusivamente para los fines del presente contrato.
16. Proteger la información confidencial entregada por la **SAE** ya sean formatos, políticas, planes estratégicos, procedimientos y demás catalogada como información privilegiada y confidencial, documentación, funcionamiento y diseño de software, listados de clientes, o métodos para realizar negocios o transacciones especiales de los planes estratégicos o transacciones especiales de la **SAE**, evitando así, la divulgación o disponibilidad a terceros. **EL CONTRATISTA** será responsable por el incumplimiento de esta obligación, referida a la indebida divulgación efectuada con su consenso o por decisión de cualquiera de sus empleados o personas que estén o hubiesen estado vinculadas de cualquier manera con **EL CONTRATISTA**.
17. **EL CONTRATISTA** se obliga para con la **SAE** a no intervenir en procesos o gestiones de cualquier naturaleza, que terceros lleven contra la entidad, dado que en virtud del presente contrato, manipula información que se considera estrictamente confidencial.
18. No estar incluido en el boletín de responsables fiscales, de conformidad con las previsiones del artículo 6º de la ley 610 de 2000.
19. Abstenerse de ceder el contrato que se celebre sin la previa, expresa y escrita autorización de la **SAE**.

20. 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.
21. Mantener para el desarrollo de la gestión, el recurso y la infraestructura física ofrecida en su propuesta.
22. Dictaminar los estados financieros de **SAE** mediante la presentación de su informe y si es el caso autorizar mediante la firma de su representante legal o quien disponga para el efecto, los estados financieros de **SAE**, tanto los de propósito general como los de propósito específico. Igualmente deberá dictaminar los estados financieros consolidados en caso de ser necesario.
23. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de **SAE** se ajusten a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva y a las leyes aplicables a las sociedades de su naturaleza.
24. Dar oportuna cuenta por escrito, al Gerente General de **SAE** o a quien haya sido designado por este como supervisor del contrato, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios, lo mismo que con los ajustes de auditoría significativos y las condiciones informables.
25. Colaborar con los entes de control que ejercen tal función, en virtud de la Constitución y la ley.
26. Velar porque se lleve de manera adecuada la contabilidad de **SAE**, las actas de reuniones de la asamblea de socios, las de junta directiva, las actas de comité y que tales documentos se conserven debidamente así como toda la documentación soporte de sus actividades negociables y de las demás propias de la entidad.
27. Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar su conservación, mediante la indicación de medidas para tal fin.
28. Rendir informe ante la Junta Directiva en pleno cuando ésta se lo solicite, sobre sus actividades y las de la compañía.
29. Presentar un informe de gestión anual en la oportunidad correspondiente.
30. Designar la cantidad de personal adecuado de su nómina para llevar a cabo, de la mejor manera, el objeto del contrato, teniendo en cuenta el número de personas que determina como mínimo al igual que las calidades de los mismos.
31. Revisar las listas de verificación y firma de las declaraciones de impuestos recurrentes (retención en la fuente, impuesto sobre las ventas e industria y comercio) que incluye la conciliación entre los saldos en los registros de contabilidad y los reportados en las declaraciones tributarias.
32. Revisar las listas de verificación y firma del reporte anual a la Superintendencia de Sociedades y a la Contaduría General de la Nación en cuanto a la adecuada clasificación de acuerdo con las revelaciones efectuadas en los estados financieros.
33. Revisar las listas de verificación y firmar la declaración de renta, y evaluar las diferencias entre las cifras de los estados financieros auditados y las presentadas en la declaración de renta.
34. Abstenerse de ceder el presente contrato.
35. Constituir y mantener vigente durante la vigencia del contrato la póliza de cumplimiento exigida.
36. Pagar de manera cumplida, durante la vigencia del presente contrato y hasta la liquidación del mismo, los salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales

a los que esté obligado, así como cumplir con las demás obligaciones que legal o contractualmente lo vinculen.

37. Los procedimientos de revisión de las declaraciones tributarias, deberán sujetarse al cumplimiento de lo establecido en el artículo 581 del Estatuto Tributario, esto es:
 38. Que los libros de contabilidad se encuentran llevados en debida forma, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y con las normas vigentes sobre la materia.
 39. Que los libros de contabilidad reflejan razonablemente la situación financiera de la empresa.
 40. Que las operaciones registradas en los libros se sometieron a las retenciones que establecen las normas vigentes, en el caso de la declaración de retenciones
 41. Comunicar a **SAE** oportunamente, para que conjuntamente tomen las medidas apropiadas, en el evento de que surjan condiciones imprevistas que le impidan a **EL CONTRATISTA** culminar la auditoría y emitir los informes dentro de los plazos convenidos.
 42. Ejecutar la auditoría de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que **EL CONTRATISTA** obtenga una seguridad razonable y no absoluta, de que los estados financieros están libres de distorsiones significativas provenientes de error o fraude.
 43. Emitir dictámenes de los estados financieros intermedios para propósitos especiales sin que ello implique remuneración adicional a la que se ha pactado.
 44. Abstenerse de realizar trabajos de propósito específico, distintos de los descritos en el numeral anterior, hasta que no estén sometidos a los acuerdos que con anterioridad a su ejecución, se lleven a cabo.
 45. Prestar los servicios de auditoría de cumplimiento, financiera, de control interno, de riesgos, de gestión y sistemas y tecnología propias de la revisoría fiscal
 46. Prestar los servicios de auditoría integral (auditoría contable, financiera, tributaria, de cumplimiento, de riesgos, de control y gestión así como de sistemas (tecnología).
 47. Efectuar la auditoría por muestreo sobre el 5% del inventario de inmuebles del inventario de la SAE, al proceso de recepción física y documental de bienes inmuebles rurales y urbanos que administra la compañía, verificando en tal sentido el cumplimiento de los parámetros establecidos en los contratos suscritos con las entidades a quien SAE preste sus servicios y las obligaciones contenidas en los manuales y contratos que rigen la actividad de los inmobiliarios. Para el efecto deberá verificar que la documentación de cada inmueble objeto de recepción cumpla con los requisitos exigibles, así como las diligencias de entrega física de bienes, se desarrollos bajo los protocolos establecidos.
 48. Efectuar la auditoría al proceso de comercialización por muestreo sobre el 5% del inventario susceptible de venta, por cada sucursal, desde la etapa de promoción hasta la formalización de la venta, mediante la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente (Resolución 23 de 2006 del Consejo Nacional de Estupeficientes, Decreto 1170 de 2008.). Para el efecto deberá verificarse los procedimientos de publicación, divulgación, recepción de ofertas, celebración de audiencias de

- adjudicación, formalización de venta mediante formalización de promesa y escritura de compraventa y entrega del inmueble.
49. Rendir informe mensual al Gerente General de la SAE sobre la auditoría efectuada a los proceso de administración y comercialización de inmuebles así como exponer el mismo ante la Junta Directiva o Asamblea de Accionistas cuando estos órganos lo requieran.

OBLIGACIONES DE SAE: Son obligaciones de SAE:

1. Obrar de buena fe en todas sus actuaciones.
2. Formalizar el nombramiento del contratista en el acta de Asamblea General de Accionistas y hacer los respectivos trámites de inscripción ante la Cámara de Comercio de Bogotá y de las demás sucursales y ante las demás entidades de inspección, control y vigilancia.
3. Suministrar toda la información que requiera **EL CONTRATISTA** para atender de la manera debida su función.
4. Preparar cualquier documento sobre actos, operaciones o datos de **SAE** que **EL CONTRATISTA** deba certificar, determinar o remitir a terceros, de conformidad con la Ley 43 de 1990, salvo que el documento verse exclusivamente sobre actividad propia de **EL CONTRATISTA**.
5. Poner a disposición de **EL CONTRATISTA**, por lo menos con dos (2) días de anticipación y junto con los soportes correspondientes, los documentos de los que trata el numeral anterior.
6. Permitir y garantizar, en cuanto este a su alcance, la efectiva realización de los procedimientos de auditoría necesarios para obtener y documentar evidencia válida y suficiente sobre cada uno de los asuntos sujetos a la auditoría de **EL CONTRATISTA**. Esta obligación comprende entre otras cosas:
 - Contar con la colaboración directa y oportuna del Departamento de Contabilidad de **SAE**, permitir y facilitar en cualquier tiempo el examen de todas sus áreas, operaciones, actos, bienes, ya sean de **SAE** o de terceros que se encuentren en poder de ésta, libros de contabilidad, libros de actas, libros de registro de socios o de accionistas, otros registro de información, comprobantes de cuentas, soportes, correspondencia y demás papeles de **SAE**.
 - Suministrar a **EL CONTRATISTA** la información que le requiera para establecer a través de ella un control permanente sobre los valores sociales, informarle de oficio y detalladamente a **EL CONTRATISTA** de cualquier error, irregularidad, fraude, acto ilegal, deficiencia significativa o condición reportable, que sea material y haya sido advertida por sus administradores, confirmar por escrito a **EL CONTRATISTA** tanto las informaciones verbales que se le suministren durante el desarrollo del contrato, así como el entendimiento de la administración de **SAE** respecto de las aseveraciones implícitas en los estados financieros; informar oportunamente a **EL CONTRATISTA** todo requerimiento realizado o trámite que pretenda adelantar cualquier autoridad oficial con relación a **SAE**, a sus administradores, empleados o a **EL CONTRATISTA**.
7. Informar a **EL CONTRATISTA** todo aquello que durante el transcurso del periodo de ejecución sea de su interés en el desarrollo cabal de sus obligaciones.
8. Diseñar y mantener en operación, debidamente documentado, un adecuado sistema de control interno.
9. Realizar las investigaciones y rendir los informes a que haya lugar con relación a las inspecciones, quejas, denuncias o reclamos, presentados por **EL CONTRATISTA** que se hagan respecto de su funcionamiento, del desarrollo de sus

- operaciones, de la calidad de sus bienes o servicios o de la conducta de sus administradores, empleados o asesores, haciendo uso de sus propios medios y recursos.
10. Pagar de manera cumplida el precio pactado y reconocer los valores que en virtud de una ruptura del equilibrio contractual se produzcan.
 11. Suministrar los elementos logísticos que pueda requerir el empleado de **EL CONTRATISTA** que permanezca en las instalaciones de **SAE** para desempeñar la función que le ha sido encomendada.
 12. Preparar y certificar por parte del jefe del departamento de contabilidad y del representante legal de **SAE** los estados financieros, así como de asegurar la aplicación adecuada de las normas contables relacionadas con la operación.
 13. Recibir los ajustes que **EL CONTRATISTA** le sugiera para corregir distorsiones significativas en los estados financieros sujetos a la auditoría.
 14. Emitir al finalizar el trabajo, y antes de la emisión del informe por parte de **EL CONTRATISTA**, una carta de representación de acuerdo con el modelo presentado para tal fin, en la cual reconozca sus responsabilidades en relación con los estados financieros sujetos a auditoría y con el suministro oportuno, adecuado y suficiente de la evidencia y documentos necesarios para la ejecución del trabajo par parte de **EL CONTRATISTA**.
 15. En el evento que surjan condiciones imprevistas que le impidan a **EL CONTRATISTA** culminar la auditoría y emitir los informes dentro de los plazos convenidos, **SAE** evaluará conjuntamente las medidas apropiadas para subsanar o corregir estos eventos.

5.4. CONDICIONES DE REMUNERACIÓN

El valor del contrato podrá ascender hasta el valor del presupuesto disponible para los efectos de la presente contratación.

Cada pago mensual, se efectuará dentro de los quince (15) días siguientes a la correcta presentación de la factura, previa expedición del recibo a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato y una vez se demuestre el pago de los aportes de **EL CONTRATISTA** a los sistemas de seguridad social en salud, pensión, ARP y aportes parafiscales. El término para realizar los pagos antes enunciados, sólo empezará a contarse a partir de la fecha en que se presente en debida forma la factura correspondiente con el visto bueno del supervisor del contrato. Las demoras que surjan por la presentación inadecuada de las facturas señaladas, serán responsabilidad de **EL CONTRATISTA** y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

5.5. TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del contrato será de doce (12) meses, (prorrogable a decisión de la Asamblea General de Accionistas por un periodo igual al inicial) contados a partir de la fecha en que se cumplan los requisitos para su ejecución. La vigencia del contrato será desde su perfeccionamiento y hasta los cuatro (4) meses siguientes a la finalización del plazo de ejecución.

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.

5.6. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

SAE se reserva la facultad de vigilar o supervisar directamente con sus propios funcionarios o a través de los contratistas que señale para el efecto, las diversas etapas y fases de la ejecución del respectivo contrato.

EL CONTRATISTA asume la obligación de facilitar a la Entidad o a quien ésta señale, toda la información que le sea solicitada en relación con la ejecución del contrato, facilitar el acceso a sus instalaciones o dependencias para realizar las pruebas, ensayos o verificaciones que sean del caso y, en general, de colaborar y de permitir el desarrollo de las actividades de control y de vigilancia contractual, así como la de atender las instrucciones que por escrito imparta la Entidad o la persona que se designe para ello, acerca de la forma de dar cumplimiento al contrato correspondiente.

5.7. GARANTÍAS

El contratista seleccionado deberá obtener la expedición de 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 vigencia:

- **CUMPLIMIENTO:** El periodo que se garantiza mediante este amparo esta comprendido por la duración del contrato y un periodo adicional de cuatro (4) meses. Dicho amparo garantizara el cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del futuro contrato. El valor del amparo será equivalente al (20%) del valor total del contrato.
- **CALIDAD DEL SERVICIO:** El periodo que se garantiza mediante este amparo esta comprendido por la duración del contrato y un periodo adicional de un año más. Dicho amparo garantizara la calidad del servicio suministrado por el contratista y el servicio de todas las obligaciones que se deriven del futuro contrato. El valor del amparo será equivalente al (20%) del valor total del contrato.
- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES** del personal que haya de emplearse en la ejecución del contrato por valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al término del contrato y tres (3) años más.

Anexo No. 1
CARTA DE PRESENTACION DE LA PROPUESTA
(Favor diligenciar todos los espacios con la información que se solicita)

Ciudad y fecha

Señores
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S
Av Kr 45 No. 100-34 Piso 6
Bogotá

Referencia: Invitación a contratar N°. _____

Estimados señores:

El (los) suscrito (s), obrando en representación legal (de la firma) por medio de los documentos adjuntos me permito presentar propuesta para participar en la presente contratación y en caso de que sea aceptada nos comprometemos a firmar el contrato correspondiente dentro de los plazos establecidos en el cronograma contenido en los términos de referencia respectivos.

Así mismo, me comprometo a ejecutar el objeto contractual de acuerdo con los documentos que hacen parte del presente proceso de contratación, así como los del contrato, los precios de esta oferta y los demás estipulaciones de la misma, en las partes aceptadas por la Sociedad de Activos Especiales.

En mi calidad de proponente declaro:

1. Que conozco los términos de referencia del proceso de contratación, adendas e informaciones sobre preguntas y respuestas, así como los demás documentos relacionados con los servicios y acepto cumplir todos los requisitos en ellos exigidos.
2. De igual forma manifiesto que acepto las consecuencias que del incumplimiento de los requisitos a que se refiere el numeral anterior se deriven.
3. Que en caso de que se me adjudique (n) el (los) contrato (s) me comprometo a desarrollarlo (s) y a terminarlo (s) dentro de los plazos contractuales de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de contratación.
4. Que conozco y acepto en un todo las leyes generales y especiales aplicables a este proceso contractual.
5. Que leí cuidadosamente los Términos de referencia y elaboré mi propuesta ajustada a los mismos. Por tanto, conocí y tuve las oportunidades establecidas para solicitar aclaraciones, formular objeciones, efectuar preguntas y obtener respuestas a mis inquietudes.
6. Que manifiesto bajo la gravedad del juramento que la entidad que represento si--- / no---- está obligada a tener Revisor Fiscal.

7. Que Manifiesto bajo la gravedad del juramento, sujeto a las sanciones establecidas en el art. 442 del Código Penal.:

7.1. Que la información contenida en la propuesta es veraz y susceptible de comprobación, y que asumimos total responsabilidad frente a SAE cuando los datos suministrados sean falsos o contrarios a la realidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Penal y demás normas concordantes.

7.2. Que no nos hallamos incursos en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad para contratar, establecidas en la Ley y la Constitución Política y no nos encontramos inmersos en algún conflicto de interés. En especial, manifestamos que no nos hallamos reportados en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República.

8. Que he recibido las siguientes aclaraciones y modificaciones a los términos de referencia.

_____ de fecha _____

_____ de fecha _____

_____ de fecha _____

9. Que he recibido las siguientes informaciones sobre preguntas y respuestas:

_____ de fecha _____

_____ de fecha _____

_____ de fecha _____

10. Que autorizo a los demás oferentes para acceder a la propuesta que presento, luego de presentadas las propuestas en la presente invitación.

11. Así mismo me comprometo a cumplir con las obligaciones señaladas en los términos de referencia.

QUE MI PROPUESTA SE RESUME ASI:

NOMBRE COMPLETO DEL PROONENTE: _____

CÉDULA DE CIUDADANÍA O NIT: _____

REPRESENTANTE LEGAL: _____

PAÍS DE ORIGEN DEL PROONENTE: _____

VALOR DE LA PROPUESTA Discriminado de la siguiente manera:

3. Precio por Revisoría Fiscal. \$_____
4. Precio por Auditoría de procesos. \$_____

INCLUIDO IVA y todos los impuestos que se generen con la presentación de esta oferta y la celebración del contrato.

PLAZO PARA EJECUTAR EL CONTRATO: _____

VALIDEZ DE LA PROPUESTA: Para todos los efectos, se entenderá que es por una vigencia igual a la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta.

GARANTÍA DE SERIEDAD:

Aseguradora: _____

Valor : _____

Vigencia : Desde: (, ,) Hasta: (, ,)
(día,mes,año) (día,mes,año)

Me permito informar que las comunicaciones relativas a este proceso de selección las recibiré en la siguiente dirección:

Dirección: _____

Ciudad : _____

Fax. _____

Dirección Correo Electrónico: _____

Teléfono(s): _____

Atentamente,

Firma: _____

Nombre: _____

C.C. : _____

NOTA:

Esta carta debe venir firmada por el proponente o por el representante legal debidamente facultado, en caso de personas jurídicas, so pena de ser evaluada como NO CUMPLE JURÍDICAMENTE.

ANEXO No. 2
DISTRIBUCION INDICATIVA DE INMUELES POR SUCURSALES

LOCALIZACION		TIPO DE INMUEBLE			
SUCURSAL	DEPARTAMENTOS	RURALES	URBANOS	TOTAL	% PARTI
1 ANTIOQUIA	ANTIOQUIA	758	1.217	1.975	15,56%
	CALDAS	372	827	1.199	
	CHOCO	139	94	233	
	QUINDIO	32	5	37	
	RISARALDA	131	117	248	
		84	174	258	
2 CENTRO		1.010	2.807	3.817	30,07%
	AMAZONAS	5	92	97	
	ARAUCA	6	74	80	
	BOGOTA	22	1.633	1.655	
	BOYACA	156	23	179	
	CAQUETA	32	28	60	
	CASANARE	14	11	25	
	CUNDINAMARCA	504	162	666	
	GUAINIA	1	3	4	
	GUAVIARE		7	7	
	HUILA	27	23	50	
	META	63	109	172	
	NORTE SANTANDER	23	139	162	
	PUTUMAYO	2	11	13	
	SAN ANDRES Y PROVIDENCIA	3	259	262	
	SANTANDER	32	143	175	
	TOLIMA	119	84	203	
	VICHADA	1	6	7	
3 COSTA		368	955	1.323	10,42%
	ATLANTICO	27	523	550	
	BOLIVAR	42	114	156	
	CESAR	74	30	104	
	CORDOBA	104	61	165	
	LA GUAJIRA	6	18	24	
	MAGDALENA	106	204	310	
	SUCRE	9	5	14	
4 VALLE		1.170	4.408	5.578	43,95%
	CAUCA	47	44	91	
	NARIÑO	82	26	108	
	VALLE	1.041	4.338	5.378	
TOTAL PAIS		3.306	9.387	12.693	100,00%

Nota: Este listado tiene carácter meramente informativo, no es una lista exhaustiva y corresponde a una estimación del inventario con base en datos de la DNE de Febrero de 2009. En este sentido la SAE no garantiza que la composición del inventario, su concentración o volumen se mantenga durante la vigencia de la inscripción. Teniendo en cuenta esta circunstancia y las particularidades propias de los inmuebles, la SAE manifiesta, que no todos los inmuebles que se incorporan en el anexo son susceptibles de venta, hecho que la SAE informará al Inmobiliario en la forma prevista en el Manual de Operaciones de Administración y Comercialización de Inmuebles.

Anexo No 3
CERTIFICACION FINANCIERA

Nombre Sociedad Postulante: _____

RUT No. _____

(Cifras Expresadas en Miles de Pesos)

ESTRUCTURA FINANCIERA	2008	2009
ACTIVO CORRIENTE		
PASIVO CORRIENTE		
TOTAL ACTIVO		
TOTAL PASIVO		
TOTAL PATRIMONIO		

La presente certificación se expide bajo la gravedad del juramento, luego cualquier falsedad o inexactitud en la información aquí consignada, dará lugar al rechazo de la postulación. Se firma a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil nueve (2010).

Nombre (Quien suscribe la Certificación) Firma (Quien Suscribe la Certificación)

Dirección :

Teléfono:

Nota: La presente certificación debe ser expedida por el Contador o Revisor Fiscal, adjuntando copia de la matricula respectiva.

Anexo No. 4

**CONTRATO NÚMERO _____ CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE
ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. Y _____**

Entre los suscritos a saber, **EDGAR EDUARDO PINTO HERNANDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.445.743, obrando como representante legal de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE**, sociedad de acciones simplificada de economía mixta, del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No. 204 del 6 de febrero de 2009 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Pereira, con matrícula mercantil No 01919219 de la Cámara de Comercio de Bogotá, con el número de identificación tributaria 900.265.408-3, quien para efectos de este contrato se llamará la **SAE** y por la otra _____ Identificada con el NIT _____, con domicilio principal en la ciudad de _____, constituida mediante escritura pública No. _____ del ____ de _____ de _____, otorgada en la Notaría _____ de _____, inscrita el ____ de _____ de _____ bajo el número _____ del Libro _____ en la Cámara de Comercio de _____, sociedad representada por _____, en su condición de Representante Legal, mayor de edad, residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATISTA**, hemos acordado celebrar el presente contrato de prestación de servicios, 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 la **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, la **SAE** requiere la contratación de su Revisor Fiscal y su Suplente, así como la auditoria de los procesos de administración y comercialización de inmuebles y en tal sentido ha iniciado Concurso Público para conformar el listado de elegibles que se encuentren en capacidad de prestar el servicio requerido bajo las condiciones más convenientes para la entidad y preservando en su selección los principios constitucionales exigibles a dicho proceso de contratación.

TERCERA: Que en desarrollo del proceso publico de contratación descrito en la consideración anterior la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. procedió a seleccionar del listado de elegibles constituido durante el concurso público _____ a la _____ entidad que procederá a prestar los servicios cuyo objeto se describen en el presente contrato.

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

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. - En virtud del presente contrato, EL CONTRATISTA se obliga para con la SAE a prestar los servicios de.

1. REVISORIA FISCAL:

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S, requiere conformar un listado de elegibles, para la prestación de los servicios profesionales de Revisoría Fiscal, quien a través de la designación de un Revisor Fiscal y su suplente prestará los siguientes servicios:

- Auditoría Financiera.
- Auditoría de Cumplimiento,
- Auditoría de Control interno,
- Auditoría de Gestión,
- Auditoría de Riesgos,
- Auditoría de Sistemas y tecnología

2. AUDITORIA DE PROCESOS:

2.1. Proceso de Administración de Bienes- Correspondrá al oferente adjudicado asumir la auditoría del proceso de administración de bienes inmuebles dentro del cual se harán exigibles las siguientes actividades:

Efectuar la auditoría por muestreo sobre el 5% del inventario de inmuebles por cada sucursal, (ver Anexo No 2) al proceso de recepción física y documental de bienes inmuebles rurales y urbanos que administra la compañía, verificando en tal sentido el cumplimiento de los parámetros establecidos en los contratos suscritos con las entidades a quien SAE preste sus servicios y las obligaciones contenidas en los manuales y contratos que rigen la actividad de los inmobiliarios.

Para el efecto deberá verificar que la documentación de cada inmueble objeto de recepción cumpla con los requisitos exigibles, así como las diligencias de entrega física de bienes, se desarrolle bajo los protocolos establecidos.

2.2. Proceso de Comercialización de Bienes- Correspondrá al oferente adjudicado asumir la auditoría del proceso de comercialización de bienes inmuebles dentro del cual se harán exigibles las siguientes actividades:

Efectuar la auditoría al proceso de comercialización por muestreo sobre el 5% del inventario susceptible de venta, por cada sucursal, desde la etapa de promoción hasta la formalización de la venta, mediante la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente (Resolución 23 de 2006 del Consejo Nacional de Estupefacientes, Decreto 1170 de 2008.)

Para el efecto deberá verificar los procedimientos de publicación, divulgación, recepción de ofertas, celebración de audiencias de adjudicación, formalización de venta mediante formalización de promesa y escritura de compraventa y entrega del inmueble.

Todas la auditorias anteriormente relacionadas serán prestadas por **EL CONTRATISTA**, con el objeto de verificar el cumplimiento de todas las normas legales que le son aplicables, entre ellas las derivadas de su condición de sociedad por acciones simplificada de economía mixta del orden nacional y de naturaleza única, de acuerdo con lo previsto en las normas vigentes sobre revisoría fiscal y las de sus estatutos.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.-

3. Obrar de buena fe en todas sus actuaciones;
4. Cumplir con el objeto del presente contrato y con las condiciones y obligaciones de la oferta, la cual forma parte integral del mismo.
5. Constituir la Póliza de Cumplimiento con las coberturas y en las condiciones que se estipulen en el contrato, de conformidad con la naturaleza del mismo.
6. Informar inmediatamente al contratante, cualquier irregularidad que encuentre durante el cumplimiento de su gestión.
7. Colaborar con el supervisor del contrato, para el cumplimiento de todas sus responsabilidades y funciones y suministrarle toda la información que le sea solicitada, atender sus requerimientos y acatar las instrucciones que el supervisor le imparta en relación con el contrato.
8. Comunicar por escrito a la Gerencia de la Dirección General de la **SAE**, las observaciones que considere pertinentes para el mejoramiento del servicio contratado.
9. De conformidad con lo establecido en la ley 789 de 2002, presentar a la suscripción del contrato y con cada factura o cuenta de cobro, certificación expedida por el revisor fiscal cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal cuando no se requiera del revisor fiscal, del 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 la **SAE** durante la ejecución del contrato y al momento de realizar la liquidación del mismo.
10. La **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.
11. En el evento de incumplimiento de la obligación establecida en el presente numeral, la **SAE** podrá imponer las multas a que haya lugar. De persistir dicho incumplimiento la **SAE** podrá dar por terminado el contrato.
12. Guardar el debido sigilo y reserva profesional, con la información de la **SAE** que por cualquier medio conozca **EL CONTRATISTA** o sus dependientes.
13. Dar estricto cumplimiento a las normas y políticas de salud ocupacional establecidas por la ley.
14. Asistir a las reuniones a las que sea citado por cualquier medio, en desarrollo del objeto del presente contrato y rendir los informes que le sean solicitados por la **SAE**, en el término que llegue a fijar en cada caso el supervisor del contrato.
15. Utilizar los medios propios de su organización para lograr los niveles de eficiencia y servicio fijados por la **SAE**.
16. Garantizar la continuidad del servicio, implementando programas que cubran las contingencias que puedan afectar el cumplimiento del contrato.

17. Responder hasta por la culpa leve por el correcto manejo de la información, de los documentos y listados, bases de datos, disquetes, términos judiciales y cualquier otra información suministrada por la **SAE**, garantizando su seguridad y archivo adecuado, así como por la adecuada destinación y utilización de los mismos, la cual será única y exclusivamente para los fines del presente contrato.
18. Proteger la información confidencial entregada por la **SAE** ya sean formatos, políticas, planes estratégicos, procedimientos y demás catalogada como información privilegiada y confidencial, documentación, funcionamiento y diseño de software, listados de clientes, o métodos para realizar negocios o transacciones especiales de los planes estratégicos o transacciones especiales de la **SAE**, evitando así, la divulgación o disponibilidad a terceros. **EL CONTRATISTA** será responsable por el incumplimiento de esta obligación, referida a la indebida divulgación efectuada con su consenso o por decisión de cualquiera de sus empleados o personas que estén o hubiesen estado vinculadas de cualquier manera con **EL CONTRATISTA**.
19. **EL CONTRATISTA** se obliga para con la **SAE** a no intervenir en procesos o gestiones de cualquier naturaleza, que terceros lleven contra la entidad, dado que en virtud del presente contrato, manipula información que se considera estrictamente confidencial.
20. No estar incluido en el boletín de responsables fiscales, de conformidad con las previsiones del artículo 6º de la ley 610 de 2000.
21. Abstenerse de ceder el contrato que se celebre sin la previa, expresa y escrita autorización de la **SAE**.
22. 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.
23. Mantener para el desarrollo de la gestión, el recurso y la infraestructura física ofrecida en su propuesta.
24. Dictaminar los estados financieros de **SAE** mediante la presentación de su informe y si es el caso autorizar mediante la firma de su representante legal o quien disponga para el efecto, los estados financieros de **SAE**, tanto los de propósito general como los de propósito específico. Igualmente deberá dictaminar los estados financieros consolidados en caso de ser necesario.
25. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de **SAE** se ajusten a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva y a las leyes aplicables a las sociedades de su naturaleza.
26. Dar oportuna cuenta por escrito, al Gerente General de **SAE** o a quien haya sido designado por este como supervisor del contrato, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios, lo mismo que con los ajustes de auditoría significativos y las condiciones informables.
27. Colaborar con los entes de control que ejercen tal función, en virtud de la Constitución y la ley.
28. Velar porque se lleve de manera adecuada la contabilidad de **SAE**, las actas de reuniones de la asamblea de socios, las de junta directiva, las actas de comité y que tales documentos se conserven debidamente así como toda la documentación soporte de sus actividades negociables y de las demás propias de la entidad.

29. Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar su conservación, mediante la indicación de medidas para tal fin.
30. Rendir informe ante la Junta Directiva en pleno cuando ésta se lo solicite, sobre sus actividades y las de la compañía.
31. Presentar un informe de gestión anual en la oportunidad correspondiente.
32. Designar la cantidad de personal adecuado de su nómina para llevar a cabo, de la mejor manera, el objeto del contrato, teniendo en cuenta el número de personas que determina como mínimo al igual que las calidades de los mismos.
33. Revisar las listas de verificación y firma de las declaraciones de impuestos recurrentes (retención en la fuente, impuesto sobre las ventas e industria y comercio) que incluye la conciliación entre los saldos en los registros de contabilidad y los reportados en las declaraciones tributarias.
34. Revisar las listas de verificación y firma del reporte anual a la Superintendencia de Sociedades y a la Contaduría General de la Nación en cuanto a la adecuada clasificación de acuerdo con las revelaciones efectuadas en los estados financieros.
35. Revisar las listas de verificación y firmar la declaración de renta, y evaluar las diferencias entre las cifras de los estados financieros auditados y las presentadas en la declaración de renta.
36. Abstenerse de ceder el presente contrato.
37. Constituir y mantener vigente durante la vigencia del contrato la póliza de cumplimiento exigida.
38. Pagar de manera cumplida, durante la vigencia del presente contrato y hasta la liquidación del mismo, los salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales a los que esté obligado, así como cumplir con las demás obligaciones que legal o contractualmente lo vinculen.
39. Los procedimientos de revisión de las declaraciones tributarias, deberán sujetarse al cumplimiento de lo establecido en el artículo 581 del Estatuto Tributario, esto es:
40. Que los libros de contabilidad se encuentran llevados en debida forma, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y con las normas vigentes sobre la materia.
41. Que los libros de contabilidad reflejan razonablemente la situación financiera de la empresa.
42. Que las operaciones registradas en los libros se sometieron a las retenciones que establecen las normas vigentes, en el caso de la declaración de retenciones
43. Comunicar a **SAE** oportunamente, para que conjuntamente tomen las medidas apropiadas, en el evento de que surjan condiciones imprevistas que le impidan a **EL CONTRATISTA** culminar la auditoría y emitir los informes dentro de los plazos convenidos.
44. Ejecutar la auditoría de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que **EL CONTRATISTA** obtenga una seguridad razonable y no absoluta, de que los estados financieros están libres de distorsiones significativas provenientes de error o fraude.
45. Emitir dictámenes de los estados financieros intermedios para propósitos especiales sin que ello implique remuneración adicional a la que se ha pactado.
46. Abstenerse de realizar trabajos de propósito específico, distintos de los descritos en el numeral anterior, hasta que no estén sometidos a los acuerdos que con anterioridad a su ejecución, se lleven a cabo.

47. Prestar los servicios de auditoría de cumplimiento, financiera, de control interno, de riesgos, de gestión y sistemas y tecnología propias de la revisoría fiscal
48. Prestar los servicios de auditoría integral (auditoría contable, financiera, tributaria, de cumplimiento, de riesgos, de control y gestión así como de sistemas [tecnología]).
49. Efectuar la auditoría por muestreo sobre el 5% del inventario de inmuebles del inventario de la SAE, al proceso de recepción física y documental de bienes inmuebles rurales y urbanos que administra la compañía, verificando en tal sentido el cumplimiento de los parámetros establecidos en los contratos suscritos con las entidades a quien SAE preste sus servicios y las obligaciones contenidas en los manuales y contratos que rigen la actividad de los inmobiliarios. Para el efecto deberá verificar que la documentación de cada inmueble objeto de recepción cumpla con los requisitos exigibles, así como las diligencias de entrega física de bienes, se desarrolle bajo los protocolos establecidos.
50. Efectuar la auditoría al proceso de comercialización por muestreo sobre el 5% del inventario susceptible de venta, por cada sucursal, desde la etapa de promoción hasta la formalización de la venta, mediante la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente (Resolución 23 de 2006 del Consejo Nacional de Estupefacientes, Decreto 1170 de 2008.). Para el efecto deberá verificar los procedimientos de publicación, divulgación, recepción de ofertas, celebración de audiencias de adjudicación, formalización de venta mediante formalización de promesa y escritura de compraventa y entrega del inmueble.
51. Rendir informe mensual al Gerente General de la SAE sobre la auditoría efectuada a los proceso de administración y comercialización de inmuebles así como exponer el mismo ante la Junta Directiva o Asamblea de Accionistas cuando estos órganos lo requieran.
52. Presentar un cronograma mensual de las visitas físicas que se efectuarán a los inmuebles durante la gestión de auditorías de procesos así como de aquellos trasladados que se proyectan para la asistencia a audiencias de adjudicación de inmuebles en sedes distintas a Bogotá.
53. Emitir memorandos de recomendaciones para mejorar los procedimientos de control interno.

PARÁGRAFO PRIMERO: Constituirá causal grave de incumplimiento y por ende, dará lugar a la terminación del contrato por parte de la **SAE** y sin lugar a indemnización alguna a **EL CONTRATISTA**, las acciones u omisiones por la culpa comprobada de **EL CONTRATISTA** que ocasionen un perjuicio económico o en el buen nombre de la **SAE**. Lo anterior, sin perjuicio de que se reclame por la **SAE** el resarcimiento de los perjuicios ocasionados, bajo el procedimiento judicial del caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONTRATISTA con la suscripción del presente contrato, certifica bajo la gravedad de juramento que se encuentra cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones y requisitos establecidos en las normas referentes a Salud Ocupacional contenidas en la Ley.

PARÁGRAFO TERCERO: EL CONTRATISTA no será responsable de las situaciones nocivas que se desprendan del presente contrato o con ocasión del mismo, cuando se

deban a fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa exclusiva de la víctima.

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

1. Obrar de buena fe en todas sus actuaciones.
2. Formalizar el nombramiento del contratista en el acta de Asamblea General de Accionistas y hacer los respectivos trámites de inscripción ante la Cámara de Comercio de Bogotá y de las demás sucursales y ante las demás entidades de inspección, control y vigilancia.
3. Suministrar toda la información que requiera **EL CONTRATISTA** para atender de la manera debida su función.
4. Preparar cualquier documento sobre actos, operaciones o datos de **SAE** que **EL CONTRATISTA** deba certificar, determinar o remitir a terceros, de conformidad con la Ley 43 de 1990, salvo que el documento verse exclusivamente sobre actividad propia de **EL CONTRATISTA**.
5. Poner a disposición de **EL CONTRATISTA**, por lo menos con dos (2) días de anticipación y junto con los soportes correspondientes, los documentos de los que trata el numeral anterior.
6. Permitir y garantizar, en cuanto este a su alcance, la efectiva realización de los procedimientos de auditoría necesarios para obtener y documentar evidencia válida y suficiente sobre cada uno de los asuntos sujetos a la auditoría de **EL CONTRATISTA**. Esta obligación comprende entre otras cosas:
7. Contar con la colaboración directa y oportuna del Departamento de Contabilidad de **SAE**, permitir y facilitar en cualquier tiempo el examen de todas sus áreas, operaciones, actos, bienes, ya sean de **SAE** o de terceros que se encuentren en poder de ésta, libros de contabilidad, libros de actas, libros de registro de socios o de accionistas, otros registro de información, comprobantes de cuentas, soportes, correspondencia y demás papeles de **SAE**.
8. Suministrar a **EL CONTRATISTA** la información que le requiera para establecer a través de ella un control permanente sobre los valores sociales, informarle de oficio y detalladamente a **EL CONTRATISTA** de cualquier error, irregularidad, fraude, acto ilegal, deficiencia significativa o condición reportable, que sea material y haya sido advertida por sus administradores, confirmar por escrito a **EL CONTRATISTA** tanto las informaciones verbales que se le suministren durante el desarrollo del contrato, así como el entendimiento de la administración de **SAE** respecto de las aseveraciones implícitas en los estados financieros; informar oportunamente a **EL CONTRATISTA** todo requerimiento realizado o trámite que pretenda adelantar cualquier autoridad oficial con relación a **SAE**, a sus administradores, empleados o a **EL CONTRATISTA**.
9. Informar a **EL CONTRATISTA** todo aquello que durante el transcurso del periodo de ejecución sea de su interés en el desarrollo cabal de sus obligaciones.
10. Diseñar y mantener en operación, debidamente documentado, un adecuado sistema de control interno.
11. Realizar las investigaciones y rendir los informes a que haya lugar con relación a las inspecciones, quejas, denuncias o reclamos, presentados por **EL CONTRATISTA** que se hagan respecto de su funcionamiento, del desarrollo de

- sus operaciones, de la calidad de sus bienes o servicios o de la conducta de sus administradores, empleados o asesores, haciendo uso de sus propios medios y recursos.
12. Pagar de manera cumplida el precio pactado y reconocer los valores que en virtud de una ruptura del equilibrio contractual se produzcan.
 13. Suministrar los elementos logísticos que pueda requerir el empleado de **EL CONTRATISTA** que permanezca en las instalaciones de **SAE** para desempeñar la función que le ha sido encomendada.
 14. Preparar y certificar por parte del jefe del departamento de contabilidad y del representante legal de **SAE** los estados financieros, así como de asegurar la aplicación adecuada de las normas contables relacionadas con la operación.
 15. Recibir los ajustes que **EL CONTRATISTA** le sugiera para corregir distorsiones significativas en los estados financieros sujetos a la auditoría.
 16. Emitir al finalizar el trabajo, y antes de la emisión del informe por parte de **EL CONTRATISTA**, una carta de representación de acuerdo con el modelo presentado para tal fin, en la cual reconozca sus responsabilidades en relación con los estados financieros sujetos a auditoría y con el suministro oportuno, adecuado y suficiente de la evidencia y documentos necesarios para la ejecución del trabajo par parte de **EL CONTRATISTA**.
 17. En el evento que surjan condiciones imprevistas que le impidan a **EL CONTRATISTA** culminar la auditoría y emitir los informes dentro de los plazos convenidos, **SAE** evaluará conjuntamente las medidas apropiadas para subsanar o corregir estos eventos.

CLÁUSULA CUARTA: NATURALEZA DEL VINCULO CONTRACTUAL.- El presente contrato versa sobre la prestación del servicio de revisoría fiscal, razón por la cual **EL CONTRATISTA** cumplirá su objeto con sus propios medios técnicos y administrativos, con absoluta independencia y estarán bajo su propia responsabilidad los empleados que vincule para el cumplimiento de las obligaciones que adquiere por este documento, sin perjuicio del control que ejerza **LA SAE** o de las directrices que ésta le imparta.

CLÁUSULA QUINTA: VALOR DEL CONTRATO.- El presente contrato podrá ascender hasta la suma de

PESOS M/CTE. (\$ _____ .00) valor que incluye IVA, el porcentaje de administración y demás costos directos e indirectos que se llegaré a generar dentro de la ejecución del contrato, de conformidad con los valores presentados por **EL CONTRATISTA**, en su oferta.

CLÁUSULA SEXTA: FORMA DE PAGO - la **SAE** cancelará el valor del presente contrato por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura dentro de los quince (15) días siguientes a la correcta presentación de la factura, previa expedición del recibo a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato y una vez se demuestre el pago de los aportes de **EL CONTRATISTA** a los sistemas de seguridad social en salud, pensión, ARP y aportes parafiscales. El término para realizar los pagos antes enunciados, sólo empezará a contarse a partir de la fecha en que se presente en debida forma la factura correspondiente con el visto bueno del supervisor del contrato. Las demoras que surjan por la presentación inadecuada de las facturas señaladas, serán responsabilidad de **EL CONTRATISTA** y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

CLÁUSULA SEPTIMA: PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO.- El término de ejecución del contrato comprende desde su perfeccionamiento hasta veinticuatro (24) meses. El plazo de su vigencia, será de tres (3) meses adicionales al término previsto para la ejecución del contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO - No obstante lo previsto en la cláusula anterior, el contrato podrá darse por terminado de manera anticipada por las siguientes causas:

1. Por decisión unilateral de **la SAE**, dando aviso en tal sentido a **EL CONTRATISTA** con no menos de quince (15) días de antelación. En tal caso, **la SAE** sólo reconocerá el valor de las labores desarrolladas hasta la fecha de terminación, sin que haya lugar a reclamación de perjuicios de alguna especie;
2. Por acuerdo entre las partes;
3. Por existencia de fallas en la gestión encomendada, que le causen a **la SAE** o a terceros cualquier daño o perjuicio, sin perjuicio del pago de indemnizaciones a que haya lugar;
4. El incumplimiento gravísimo de las obligaciones a cargo de **EL CONTRATISTA**;
5. Por terminación de la labor encomendada;
6. La disolución de **EL CONTRATISTA**, su liquidación o la toma de posesión con fines de liquidación por parte de la autoridad competente;
7. Los embargos judiciales de **EL CONTRATISTA**, en cuanto afecten de manera gravísima el cumplimiento del contrato o dificulten o imposibiliten la correcta y oportuna ejecución del contrato;
8. La declaratoria, en firme a **EL CONTRATISTA**, de la caducidad administrativa de cualquier contrato estatal, por parte de la respectiva entidad contratante;
9. La declaratoria judicial, en firme a **EL CONTRATISTA**, de responsabilidad o incumplimiento en la ejecución de cualquier contrato estatal;
10. Cuando por razones presupuestales o administrativas debidamente justificadas **la SAE** deba terminar unilateralmente el contrato;
11. Por incurrir **EL CONTRATISTA** en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses detalladas en el Código Corporativo de Conducta, Ética y Buen Gobierno de **LA SAE**;
12. Por incumplir alguna de las obligaciones de las descritas en el presente contrato, o de las que naturalmente se desprendan de él, las contenidas en la ley y especialmente las relacionadas con la rendición detallada y justificada de la gestión.
13. La ocurrencia de hechos futuros e inciertos cuyo acaecimiento de lugar a la terminación del contrato;
14. Por causas expresamente señaladas en la ley.

PARÁGRAFO.- **La SAE** se reserva la facultad de ceder o dar por terminado el contrato en cualquier tiempo en el evento que acaezcan situaciones determinadas por políticas gubernamentales que impidan su ejecución. En la misma forma se reserva la facultad de revisar la calidad del servicio y las condiciones de ejecución, pudiendo dar por terminado el contrato antes de su vencimiento. En este evento 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 CONTRATISTA** acepta con la suscripción del presente contrato.

CLÁUSULA NOVENA: SUPERVISIÓN.- El presente contrato tendrá como Supervisor al Gerente Administrativo y Financiero de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.** o quien haga sus veces, quien desarrollará las funciones propias de la designación efectuada.

CLÁUSULA DÉCIMA: GARANTÍA.- EL CONTRATISTA deberá constituir una póliza de garantía a favor de entidades particulares cuyo beneficiario sea la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.**, expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y debidamente autorizada para el efecto, que ampare los siguientes riesgos y por el término que se indica a continuación:

- **CUMPLIMIENTO:** El periodo que se garantiza mediante este amparo esta comprendido por la duración del contrato y un periodo adicional de cuatro (4) meses. Dicho amparo garantizara el cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del futuro contrato. El valor del amparo será equivalente al (20%) del valor total del contrato.
- **CALIDAD DEL SERVICIO:** El periodo que se garantiza mediante este amparo esta comprendido por la duración del contrato y un periodo adicional de un año más. Dicho amparo garantizara la calidad del servicio suministrado por el contratista y el servicio de todas las obligaciones que se deriven del futuro contrato. El valor del amparo será equivalente al (20%) del valor total del contrato.
- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES** del personal que haya de emplearse en la ejecución del contrato por valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al término del contrato y tres (3) años 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL CONTRATISTA deberá entregar junto con la póliza, el original del recibo de pago de dicha póliza expedido por la Compañía Aseguradora. Este solo hecho constituye para **LA SAE** declaración oficial de que **EL CONTRATISTA** se encuentra a paz y salvo por este concepto.

DÉCIMA PRIMERA: MULTAS.- Las partes acuerdan que en caso de mora o retardo en el cumplimiento de una de las obligaciones señaladas en el presente contrato a cargo del **CONTRATISTA** y como apremio para que las atienda oportunamente, éste pagará a la **SAE** multas sucesivas en cuantía del cero punto uno por ciento (0.1%) del valor del contrato desde el momento en que se produzca el atraso o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, en especial las señaladas en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y hasta el momento en que efectivamente las cumpla, sin que el valor total de ellas pueda llegar a exceder el diez por ciento (10%) del mismo. Lo anterior salvo en el caso en que el **CONTRATISTA** demuestre que su tardanza o mora obedecieron a hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados. La **SAE** podrá deducir el valor de las multas de cualquier suma que le deba a **EL CONTRATISTA**, descuento que autoriza **EL CONTRATISTA** con la firma del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: PENAL PECUNIARIA. - En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas en este contrato, **EL CONTRATISTA** pagará a la **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. La **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 TERCERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.- **EL CONTRATISTA** declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurso en causal alguna señalada en la Ley 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 CUARTA: CESIÓN Y SUBCONTRATO.- **EL CONTRATISTA** no podrá ceder total o parcialmente o subcontratar el presente contrato sin consentimiento previo y escrito por parte de la **SAE**, pudiendo ésta reservarse las razones que tuviere para negar la autorización de la cesión o el subcontrato.

DÉCIMA QUINTA: 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 la **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 SÉXTA: 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 la aceptación de su designación y si éste llegare a fracasar, tales diferencias podrán ser sometidas a un 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 SEPTIMA: DOCUMENTOS.- Forman parte del contrato, los siguientes documentos:

1. La oferta presentada por **EL CONTRATISTA** de fecha _____;
2. Certificado de Existencia y Representación de **EL CONTRATISTA**;
3. Las pólizas correspondientes aprobadas por la **SAE**;

4. Los demás que se desprendan del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA: 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.

DECIMA NOVENA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN.- El presente contrato se perfecciona con la firma de ambas partes y comenzará a ejecutarse desde dicha fecha.

VIGÉSIMA: NOTIFICACIONES.- Para efectos de envío de correspondencia, notificaciones y demás pertinentes, la **SAE** registra la siguiente dirección: Avenida Carrera 45 Número 100-34 piso sexto de la Ciudad de Bogotá y **EL CONTRATISTA** a la siguiente dirección: _____.

PARÁGRAFO: EL CONTRATISTA exonera a la **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 _____, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá D.C.

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES,

EL CONTRATISTA,

EDGAR PINTO HERNANDEZ
Gerente
