

**Sociedad de Activos Especiales S.A.S.  
SAE S.A.S.**

**Conformación del Registro de Inmobiliarios que  
ejecutarán la administración, saneamiento  
administrativo y comercialización de los  
inmuebles que se encuentren a cargo de la SAE**

**INVITACIÓN PÚBLICA**

**No. 01 - 2009**

**Bogotá D.C. Noviembre de 2009**



## **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE S.A.S.**

### **INVITACIÓN PÚBLICA**

**No. 01 - 2009**

---

#### **CAPÍTULO I**

##### **ASPECTOS GENERALES**

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S.**, sociedad de acciones simplificada de economía mixta, del orden nacional, 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, sometida al régimen de derecho privado para todos sus actos y contratos, se permite invitar a todas las personas jurídicas, constituidas como sociedades comerciales, ya sea directamente o en consorcios o uniones temporales, que estén interesadas en prestar el servicio de qué trata el presente documento, a presentar sus ofertas para la conformación del Registro de Inmobiliarios que ejecutarán la administración, saneamiento administrativo y comercialización de los inmuebles que se encuentren a cargo de la SAE.

Tal y como se ha indicado, la sociedad se rige por el derecho privado, no obstante lo cual dará aplicación al artículo 209 de la C.P., al igual que a las leyes 1258 de 2008 y las disposiciones que les reglamenten, además de otras que resulten pertinentes.

En tal sentido, la presente invitación ha sido publicada y podrá ser consultada a través de la página Web [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co) durante los períodos que más adelante se indican.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en esta invitación, o en los demás documentos que forman parte de la misma, o si presenta alguna duda relacionada con algún aspecto de la invitación, deberá dirigirse a la SAE en la forma y oportunidades previstas para tales efectos y obtener una aclaración al respecto antes de la presentación de su propuesta. En caso de no hacer lo anterior, se entenderá que no existen dudas y que se aceptan totalmente las condiciones previstas en este documento.

Sólo serán consideradas las propuestas que se presenten dentro del término de la Invitación y cumplan las estipulaciones aquí consignadas.

## **1.1. OBJETO**

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S., en adelante la SAE es una entidad creada por el Gobierno Nacional con el fin de contribuir a la administración y comercialización de bienes vinculados o provenientes de procesos penales de extinción de dominio, narcotráfico y delitos conexos, así como aquellos entregados voluntariamente por infractores que se acogen a los postulados de la ley de justicia y paz.

La SAE conforme al objeto social que le fue asignado procedió a la suscripción de Convenios Interadministrativos con la Dirección Nacional de Estupefacientes y la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional con el fin de asumir la gestión de administración, saneamiento administrativo y comercialización de los bienes descritos en la consideración anterior, en nombre de dichas Entidades.

La SAE mediante un proceso de invitación, está interesada en conformar un Registro de Inmobiliarios para que presten los servicios de Administración, incluyendo el saneamiento administrativo y la Comercialización de los inmuebles de las diferentes Entidades con las que la SAE, haya suscrito o suscriba, convenios o contratos para tal fin. Los inmuebles materia del servicio, pueden ser urbanos o rurales, localizados en todo el territorio nacional. Los Inmobiliarios desarrollarán el objeto de la presente invitación, atendiendo las obligaciones e instrucciones impartidas por la SAE y en especial las contenidas en la presente invitación y en el Manual de Operaciones de Administración y Comercialización de Inmuebles.

## **1.2. INMUEBLES OBJETO DE ADMINISTRACION, SANEAMIENTO ADMINISTRATIVO Y COMERCIALIZACION**

Los inmuebles objeto de la prestación de los servicios de administración, saneamiento administrativo y comercialización, ya sean ellos rurales o urbanos, podrán ser entregados a la SAE por las siguientes Entidades:

- La **DNE- FRISCO**: Inmuebles que se encuentran en la etapa de Incautación en desarrollo de procesos de extinción de dominio o que su titularidad ha sido extinguida a favor de la Nación por conducto de esta Entidad.
- **ACCION SOCIAL-FRV**: Inmuebles que se encuentran en proceso de entrega voluntaria para reparación de víctimas en el marco de la Ley de Justicia y Paz ya sea producto de la entrega efectiva del infractor o por conducto de medidas judiciales preventivas que busquen asegurar la entrega de los inmuebles al finalizar el correspondiente proceso penal.
- **OTRAS INMUEBLES**: Inmuebles que puedan ser entregados con destino a su administración y comercialización por parte de otras Entidades o las ya mencionadas conforme al objeto social de la SAE.

### **1.3. COBERTURA**

Para efectos de estructuración de la oferta, se acompaña a la presente invitación el Anexo No. 3, el cual contiene un estimado de la concentración de inmuebles que serán objeto de administración, saneamiento administrativo y/o comercialización. Este listado tiene carácter meramente informativo, no es una lista exhaustiva y corresponde a una estimación del inventario. En este sentido la SAE no garantiza que la composición del inventario, su concentración o volumen se mantenga durante la vigencia de la inscripción, por lo que únicamente servirá como punto de referencia para los interesados en participar, sin que se haga exigible ante la SAE cualquier tipo de reclamación sobre la veracidad del listado suministrado.

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.

Así mismo la SAE se reserva la facultad de Administrar o Comercializar de manera directa la proporción del inventario que esta estime conveniente, de conformidad con sus políticas internas, las directivas que le sean impartidas o por razones administrativas que determinen dicha circunstancia.

Los inmobiliarios favorecidos al finalizar el presente proceso de vinculación serán beneficiarios del derecho a ser parte de la red de inmobiliarios de la SAE sin que por este hecho surjan obligaciones a cargo de esta última de asignar un número determinado de inmuebles, toda vez que el reparto de los mismos se efectuará bajo criterios de proporcionalidad e igualdad pero en armonía con el volumen de activos recibidos y su respectiva ubicación geográfica. No será controvertible el sistema y criterios de asignación que determine la SAE así como la composición del inventario determinado para cada inmobiliario, siempre que este no exceda de los límites territoriales de la región para la cual presento su propuesta, sin perjuicio de los indicado en el literal a) del numeral 5.3 de la presente invitación.

### **1.4. DEFINICIONES**

Para efectos de entendimiento de la presente invitación, a continuación se define el alcance y sentido que debe darse a los siguientes términos:

**Aceptación:** Acto en virtud de cual el representante legal de la SAE comunica formalmente al inmobiliario favorecido su aceptación para ser parte del registro de inmobiliarios.

**Administración:** Conjunto de actividades tendientes a conservar, mantener, custodiar y explotar económicamente un inmueble, con el fin de propender a que el mismo sea productivo y rentable o se conserve en dicho estado cuando ya lo sea.

**Comercialización:** Comprende el conjunto de actividades tendientes a la promoción y enajenación de los bienes inmuebles a favor de terceros mediante la ejecución de los servicios de mercadeo, ventas, formalización y eventos inmobiliarios.

**Entidad.** Entidad propietaria o responsable de los bienes inmuebles, que han contratado a la SAE para la prestación de servicios de Administración y Comercialización.

**Inmobiliario y/o Inmobiliarios:** Persona Jurídica, constituida como sociedad comercial, cuyo objeto social corresponde a la ejecución de todo tipo de actividades relacionadas con la administración, comercialización y asesoría en la gestión de activos representados en bienes inmuebles.

**Manual de Operaciones de Administración y Comercialización de Inmuebles o Manual de Operaciones:** Es el documento por medio de cual se describe el detalle y alcance de la gestión que deberá adelantar el inmobiliario con posterioridad a la asignación de inmuebles para su administración y venta, el cual señala las responsabilidades y obligaciones que asume el inmobiliario al ser parte del Registro de la SAE respecto de cada actividad que se le encomienda. Al Manual de Operaciones solamente tendrá acceso aquellos interesados que cancelen los derechos de participación.

**Registro de Inmobiliarios:** Corresponde al listado de inmobiliarios que se conformará una vez concluido el proceso de vinculación descrito en la presente invitación, el cual podrá ser modificado a juicio de la SAE, en razón a la evaluación que se efectué a la gestión del inmobiliario o la necesidad de iniciar un nuevo proceso de selección si a criterio de la SAE resultare conveniente.

## **1.5. REQUISITOS PARA LA SELECCIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS INMOBILIARIOS**

Para la selección de los Inmobiliarios que harán parte del Registro de Inmobiliarios, la SAE ha establecido el esquema de selección que se describe a continuación:

1. Cumplimiento de los requisitos mínimos de carácter Jurídico, Financiero y Técnico.
2. Ponderación de los factores de calificación establecidos por la SAE.
3. Comunicación de la decisión de la SAE de inscribirlo en el Registro de Inmobiliarios.
4. Inscripción en el Registro de Inmobiliarios.

El oferente que no cumpla con los requisitos mínimos que se describen en el CAPITULO III de esta invitación, será rechazado y en tal sentido, no le serán evaluados los aspectos denominados de ponderación contenidos en el Capítulo IV.

## **1.6. LEYES Y JURISDICCIÓN APLICABLE**

La presente invitación, así como los documentos que se suscriban como resultado de la inscripción de los inmobiliarios en el correspondiente Registro, están sujetos a la legislación y jurisdicción colombiana, así como al Manual de Operaciones emitido por la SAE para tal fin.

## **1.7. COSTOS DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA**

Serán de cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y presentación de su propuesta, y en ningún caso la SAE se hará responsable de los mismos.

El oferente 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 oferta.

## **1.8. DERECHOS DE PARTICIPACION**

Para participar dentro de la presente invitación, los interesados deberán sufragar la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) M/CTE., no reembolsables, los cuales deberán ser cancelados mediante consignación en la cuenta corriente empresarial No.574-521151-39 de Bancolombia, cuyo titular es la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.- SAE S.A.S., indicando como concepto %Invitación Pública No. 01 de 2009+, y el nombre de la persona jurídica depositante en letra imprenta. En caso de consorcio o unión temporal, el valor de los derechos de participación podrá ser cancelado en nombre de cualquiera de los integrantes.

El pago de los derechos de participación, le otorgará al interesado el derecho a formular observaciones y preguntas, solicitar aclaraciones, conocer el manual de operaciones y presentar oferta para la conformación del Registro de Inmobiliarios.

## **1.9. PRINCIPIO DE SELECCIÓN OBJETIVA**

Este proceso se rige por el principio de selección objetiva, con base en el cual, la selección e inscripción en el listado de Inmobiliarios se hace sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva, limitándose estrictamente a lo señalado en la presente invitación y la correspondencia con los intereses de la SAE.

## **1.10. CONCLUSIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

Cuando surjan circunstancias administrativas o presupuestales, o cualquiera otra que a juicio de la SAE hagan inconveniente o innecesario continuar con esta invitación, la SAE se reserva la facultad de dar por terminado el proceso de conformación del Registro de Inmobiliarios o interrumpirlo en el estado en el que se encuentre, condición que aceptan los proponentes con el sólo hecho de presentar oferta, liberando a la SAE de cualquier responsabilidad.

## **1.11. ADMISIBILIDAD O RECHAZO DE LAS OFERTAS**

Una propuesta será admisible cuando haya sido presentada oportunamente y se halle ajustada a la presente invitación. Es decir, que cumpla todos y cada uno de los requisitos aquí establecidos y no se halle comprendida en uno de 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, la Constitución Política o las causales especiales contenidas en la presente invitación, 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 en 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) oferente(s) haya(n) tratado de interferir, influenciar o informarse indebidamente sobre el análisis de las ofertas.
9. Cuando la oferta sea contraria a la ley.
10. Cuando un proponente tenga intereses patrimoniales en otra persona jurídica que presente oferta en el mismo proceso o cuando se trate de ofertas 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.

## **1.12. REGIMEN DE INHABILIDADES**

Se encontrara incurso en Causal de Inhabilidad y deberá declararlo en tal sentido:

1. Cuando llegare a identificarse que el oferente, sus representantes legales o socios se encuentren sometidos a procesos penales por extinción de dominio narcotráfico y delitos conexos.
2. La persona jurídica, cuyo representante legal, accionista, socio o miembro de la Junta Directiva, haya sido condenado por delitos contra el Patrimonio del Estado;

3. Cuando el oferente, sus representantes legales o socios se encuentren reportados 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.
4. La persona natural o jurídica que se encuentre incluida en el Boletín de responsables fiscales, de conformidad con las previsiones del artículo 60 de la Ley 610 de 2000.
5. La persona natural o jurídica 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.
6. La persona natural o la persona jurídica cuyo accionista, socio o miembro de la Junta Directiva que ostente o llegue a ostentar la calidad de funcionario de La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S.
7. La persona natural o el representante legal de la persona jurídica, socio o accionista 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.
8. La persona natural o la persona jurídica cuyo representante legal, accionista, socio o miembro de la Junta Directiva 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.
9. Quien directamente o a través de una sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante, haya incumplido a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. o la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S., con la suscripción de algún contrato o con cualquier obligación derivada de los mismos.
10. Quien sea deudor moroso de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. o 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.
11. La persona natural o jurídica, cuyo representante legal, accionista, socio o miembro de la Junta Directiva 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 de los procesos y documentos necesario para la puesta en marcha de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. Esta inhabilidad se hará extensiva a los dependientes, trabajadores que haya empleado el contratista, el cónyuge, compañero(a) permanente, los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil de dichos miembros y al personal contratado bajo la modalidad de outsourcing por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.
12. Las inhabilidades e incompatibilidades sobrevinientes deberán ser dadas a conocer a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., inmediatamente por la persona natural o jurídica, a efectos de determinar su retiro del Registro de Inmobiliarios, sin que esta circunstancia dé lugar a indemnización alguna a favor del Inmobiliario.

## **1.13. SELECCIÓN DE INMOBILIARIOS E INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE INMOBILIARIOS**

Acorde con lo indicado en este Capítulo, los inmobiliarios que cumplan con los requisitos señalados en esta invitación y que se describen en los Capítulos III y IV, serán seleccionados e inscritos en el Registro de Inmobiliarios de la SAE, siempre y cuando su calificación se encuentre ponderada dentro de las primeras cincuenta (50), que conforme a la evaluación han cumplido los parámetros de selección para su inscripción. En caso que con posterioridad a la evaluación de las propuestas resulte empate entre oferentes para la conformación del registro de inmobiliarios operará como ultimo criterio de selección, el orden de radicación de las ofertas.

Para la inscripción en el Registro, el Inmobiliario adjuntará con su oferta, debidamente suscrita y sin salvedades o limitaciones, la carta de aceptación a las condiciones de esta invitación (Anexo No. 2).

En el evento que efectuado este análisis, no pueda conformarse el Registro de Inmobiliarios con el número esperado por la SAE, esta se reserva la facultad de seleccionar el inmobiliario que siga en orden de calificación, hasta completar el número de cincuenta inmobiliarios, siempre y cuando el inmobiliario haya cumplido previamente los requisitos mínimos establecidos.

La SAE se reserva la facultad de reabrir el proceso en las oportunidades requeridas, a fin de lograr la cobertura de los municipios en los cuales no se haya seleccionado por lo menos un inmobiliario o en razón de cualquier circunstancia que a juicio de la SAE determine dicha necesidad. En caso que de dicho proceso de selección no resultaren inmobiliarios favorecidos se facultará a la SAE para seleccionar directamente los inmobiliarios que requiera para la zona sobre la cual no posea cobertura con el fin de evitar que los inmuebles asignados a su cargo no queden desprotegidos.

Así mismo, la SAE se reserva la facultad de entregar o no un inventario de inmuebles al Inmobiliario que haga parte del Registro de Inmobiliarios, quien con la presentación de su oferta, acepta que su inscripción en el Registro de Inmobiliarios, no obliga a la SAE a garantizar un inventario mínimo o una asignación periódica, esto implica a su vez que no podrá ser exigible un inventario mínimo de inmuebles susceptibles de comercialización.

## **1.14. RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LA PRESENTACION DE LA OFERTA**

El oferente deberá leer cuidadosamente cada una de las disposiciones de esta invitación incluyendo el Manual de Operaciones y evaluará conforme a su experiencia y criterio profesional y autónomo, los riesgos que demande su Inscripción en el registro de Inmobiliarios, razón por la cual, los efectos de cualquier circunstancia que afecte 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 a que hace alusión la presente invitación se realizará bajo su exclusiva responsabilidad y que para la prestación del mismo, deberá suministrar el personal, equipos, estudios, productos, servicios y los demás aspectos que consideren necesarios para la adecuada, suficiente y eficiente prestación del servicio ofertado.

El inmobiliario no podrá ceder total o parcialmente o subcontratar la prestación del servicio al que alude la presente invitación, para el cual ha sido seleccionado de manera individual y conforme al puntaje resultante de la evaluación de sus aspectos técnicos, de estructura organizacional y financieros, conforme lo establece el Capítulo IV. Se excluyen del término subcontratación las actividades que por su cuenta y riesgo ha tercerizado el Inmobiliario para el desarrollo de su objeto social, sin que esto implique cualquier tipo de exoneración de responsabilidad a cargo del inmobiliario.

## **1.15. VIGENCIA DE LA INSCRIPCION**

La vigencia de la inscripción en el Registro de Inmobiliarios, será de dos (2) años, sin perjuicio de que la SAE pueda prorrogarla por el tiempo que estime conveniente.

No obstante lo anterior, la SAE se reserva la facultad de efectuar la revisión de la Inscripción en el Registro de Inmobiliarios y en tal sentido, excluir al Inmobiliario del Registro, cuando acaezcan alguna de las siguientes situaciones:

- a) Por el incumplimiento de las obligaciones previstas a su cargo y que se encuentren contenidas en la presente invitación, el Manual de Operaciones o las instrucciones suministradas por la SAE.
- b) Por los resultados que arroje la evaluación que la SAE efectúe respecto de la gestión del Inmobiliario, la cual se reserva el derecho de efectuar en cualquier tiempo.
- c) Por la alteración, en la persona jurídica del inmobiliario, de las circunstancias que dieron origen a su Inscripción en el Registro de Inmobiliarios, ya sea porque de su verificación se evidenciaron dichas alteraciones o porque los requisitos mínimos exigibles no se mantienen durante la vigencia de la adscripción,

## CAPÍTULO II

### FASES DE LA INVITACION

#### **2.1. APERTURA DEL PROCESO**

El aviso que informe de la iniciación del proceso se publicará el día lunes 9 de noviembre de 2009, en un diario de amplia circulación a nivel nacional, así como en los siguientes diarios regionales: El Heraldo, El País, El Colombiano, El Diario del Otún, El Liberal y el Diario del Sur.

#### **2.2. PUBLICACIÓN DE LA INVITACIÓN**

De acuerdo con el cronograma dispuesto, la invitación a presentar ofertas para la conformación de un Registro Inmobiliario se publicará en la página Web de la SAE [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co), el nueve (9) de noviembre de 2009 y hasta el veinte (20) de Noviembre de 2009, fecha prevista para el cierre de la invitación.

La SAE no garantiza con la publicación de esta invitación que el proceso de vinculación de Inmobiliarios se vaya efectivamente a adelantar o que el mismo no sufra grandes modificaciones en cuanto a requisitos, alcance del objeto u obligaciones de las partes, toda vez que a partir de estudios internos o de las observaciones que se reciban, podrá deducirse la necesidad de variar las condiciones inicialmente expuestas.

#### **2.3. PAGO DERECHOS DE PARTICIPACIÓN**

Con el fin de formular observaciones y preguntas, solicitar aclaraciones a la invitación, tener acceso al Manual de Operaciones y presentar la oferta para la conformación del Registro de Inmobiliarios, el interesado deberá acreditar el pago de los derechos de participación a los que se ha hecho referencia en el numeral 1.8 de la presente invitación. Este pago podrá ser efectuado por el interesado entre el período comprendido entre el nueve (9) de noviembre de 2009 y el veinte (20) de noviembre de 2009 en horario hábil bancario.

Para este efecto, una vez realizada la consignación o transferencia, deberá informar dicha circunstancia al correo electrónico [registrodeinmobiliarios01@saesas.com.co](mailto:registrodeinmobiliarios01@saesas.com.co), adjuntando la siguiente información;

- En el campo asunto del correo deberá indicar %Invitación Pública No. 01 de 2009+
- Nombre de la persona jurídica interesada.
- Dirección, teléfono, fax y correo electrónico de contacto oficial.
- Nombre representante legal.
- Nit o documento de identificación.
- Copia escaneada de la consignación o transferencia efectuada.

Solo se aceptaran consignaciones realizadas en efectivo.

Recibida la información descrita en precedencia, la SAE remitirá al correo electrónico de contacto oficial, los datos correspondientes al usuario y clave de acceso, lo cual lo facultará para poder acceder a la página WEB en el ícono **CONTRATACIÓN+** y de esta forma poder consultar:

- a. Los adendos y cualquier otra modificación a los términos de la invitación;
- b. El correo oficial que se usará para que los interesados realicen preguntas u observaciones;
- c. El listado diario de preguntas recibidas;
- d. El consolidado de respuestas a los interrogantes recibidos.

No son admisibles las consultas telefónicas, las visitas personales o la remisión de preguntas a cualquier correo electrónico de la entidad, las cuales no serán objeto de respuesta.

## **2.4. FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES Y PREGUNTAS Y SOLICITUD DE ACLARACIONES**

A partir de la publicación de la invitación y hasta las 4:00 pm. del día diecisiete de (17) de Noviembre de 2009, aquel que haya manifestado interés en participar en la presente invitación, conforme a lo establecido en el numeral anterior podrá formular preguntas y solicitar aclaraciones a la invitación. Sólo se aceptaran las preguntas formuladas a la cuenta de correo que se menciona en el literal b. del numeral precedente, para lo cual es obligatorio que en el campo del asunto se coloque el nombre de la persona jurídica interesada.

No son admisibles las consultas telefónicas ni las visitas personales.

La SAE no se hace responsable por fallos en las redes de información que impidan la recepción de preguntas en el servidor de la SAE. Con el fin de facilitar la verificación de la recepción de las preguntas, la SAE publicará diariamente a las 5:00 de la tarde, el listado de preguntas recibidas. A dicho listado solamente podrán tener acceso quienes hayan cancelado el pago de los derechos.

La SAE dará respuesta a las preguntas, observaciones y/o consultas formuladas por los proponentes, mediante publicación en su página Web. Las consultas elevadas por los proponentes y las respectivas respuestas otorgadas por la SAE, no producirán efectos suspensivos sobre el plazo de la presentación de las propuestas. En caso de existir preguntas cuyo tema corresponde al mismo asunto, formulado por varios proponentes, la SAE se reserva la facultad de efectuar respuestas en bloque, clasificándolas según el tema consultado. Así mismo la SAE se reserva el derecho a contestar preguntas que correspondan al suministro de información confidencial, situación que informará en el escrito de respuestas.

## **2.5. ADENDOS Y AVISOS**

La SAE se reserva la facultad para hacer adendos o modificaciones a los términos de la invitación, en los plazos previstos en el cronograma de la invitación.

Todos los adendos que se efectúen a la presente invitación, así como los demás documentos expedidos sobre la Invitación para conformación del Registro de Inmobiliarios, serán publicados en la página Web de la SAE y formarán parte integral de los mismos.

La consulta permanente de la página Web es responsabilidad del interesado, por lo cual la SAE no dará avisos individuales, ni notificaciones a los correos indicados, de cualquier modificación, adendo o aclaración a los términos de la invitación.

## 2.6. ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

El proponente deberá presentar la propuesta desde la fecha de apertura de la invitación y hasta la fecha prevista para su cierre, en original y dos (2) copias, debidamente numeradas y foliadas, escrita en cualquier medio mecánico, acompañada de la carta de presentación según el Anexo No. 1, sin enmendaduras, tachones ni borrones. 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.

Queda entendido que la firma del representante legal en la carta de presentación compromete al proponente en todo lo establecido en su oferta.

El original y la copia deberán venir cada una dentro de un sobre o paquete cerrado y rotulado con el nombre del proponente. Estos sobres deberán identificarse así:

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.- SAE S.A.S.  
Invitación para conformar Registro de Inmobiliarios  
No. 01 DE 2009

(ORIGINAL, PRIMERA COPIA, SEGUNDA COPIA SEGÚN EL CASO)

La oferta debe contener toda la información solicitada en esta invitación que permita realizar un análisis objetivo para la selección e inclusión del oferente respectivo en el correspondiente Registro de Inmobiliarios, si él mismo acepta las condiciones previstas para ser inscrito. Para este efecto los proponentes deberán examinar cuidadosamente la presente invitación e informarse de todas las circunstancias que tengan incidencia de cualquier manera en las exigencias realizadas dentro de la misma y sus costos.

La presentación de la propuesta implica el conocimiento de la legislación colombiana en materia de contratación y la aceptación de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento.

La SAE no acepta la presentación de ofertas alternativas ni parciales, **so pena NO CUMPLIR TECNICAMENTE**. El proponente deberá ofrecer la totalidad de los servicios requeridos en la presente invitación.

## **2.7. LUGAR, HORA Y FECHA DE CIERRE DE LA INVITACIÓN**

La invitación se cerrará en la sede de la SAE, localizada en la Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 100 . 34 Piso 6to. el día veinte (20) de Noviembre de 2009 a las 4:00 p.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 propuestas 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 de la invitación, de tal forma que las mismas se consideraran extemporáneas **y por ende se rechazarán**.

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.

## **2.8. EVALUACION DE LAS OFERTAS Y PUBLICACION DE RESULTADOS**

La SAE evaluará las ofertas presentadas por los proponentes dentro del plazo comprendido entre el veintitrés (23) de noviembre de 2009 y el treinta (30) de noviembre de 2009 y publicará los resultados de la evaluación en su página web el día primero (1) de diciembre de 2009.

## **2.9. 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 de la presente invitación, lo cual dará a conocer a través de su página Web [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co).

## **2.10. CRONOGRAMA DEL PRESENTE CONCURSO**

ETAPA	FECHA INICIO	FECHA TERMINACIÓN
APERTURA DE LA INVITACION	9 Ë 11 Ë 09	

<b>PUBLICACION TERMINOS</b>	<b>9 Ë 11 Ë 09</b>	<b>20 Ë 11 Ë 09</b>
<b>PAGO DERECHOS DE PARTICIPACION</b>	<b>9 Ë 11 Ë 09</b>	<b>20 Ë 11 Ë 09</b>
<b>PREGUNTAS, OBSERVACIONES Y ACLARACIONES</b>	<b>9 Ë 11 Ë 09</b>	<b>17 Ë 11 Ë 09</b>
<b>PUBLICACION DE ADENDOS</b>	<b>9 Ë 11 Ë 09</b>	<b>20 Ë 11 Ë 09</b>
<b>CIERRE DE LA INVITACION</b>	<b>20 Ë 11 Ë 09</b>	
<b>EVALUACION DE OFERTAS</b>	<b>23 Ë 11 Ë 09</b>	<b>30 Ë 11 Ë 09</b>
<b>PUBLICACION DE RESULTADOS</b>	<b>01 Ë 12 - 09</b>	
<b>INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE INMOBILIARIOS</b>	<b>01 Ë 12 Ë 09</b>	

## CAPITULO III

### REQUISITOS MINIMOS PARA EL INGRESO EN EL REGISTRO DE INMOBILIARIOS

Para la selección de los Inmobiliarios que harán parte del Registro de Inmobiliarios, la SAE realizará el estudio de las propuestas en sus ámbitos jurídico, financiero y técnico, partiendo para ello de la evaluación de los requisitos mínimos que se mencionan en el presente capítulo. En el evento que el Inmobiliario no supere la etapa de evaluación de requisitos mínimos, la oferta será rechazada y no habrá lugar a la evaluación de los factores de calificación a los que hace alusión el Capítulo IV.

#### 3.1. REQUISITOS JURÍDICOS

##### 3.1.1. CALIDAD DE LOS PROPONENTES

Los participantes en el presente proceso de selección, quienes deberán ser personas jurídicas constituidas como sociedades comerciales (i) directamente o (ii) en consorcio o unión temporal, deberán comprender dentro de su objeto social principal la prestación de los servicios de Administración y Comercialización de inmuebles.

No podrán encontrarse incursos en las causales de inhabilidad e incompatibilidad consagradas en la Constitución Política, la Ley o las causales especiales contenidas en la presente invitación, que lo inhabilite o lo pongan en situación de incompatibilidad, con ocasión de la presentación de su oferta y de la Inscripción en el Registro de Inmobiliarios.

No podrán estar inmersos en ningún conflicto de interés de los previstos en tales disposiciones, ni tampoco estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, y, deberán cumplir los demás requisitos requeridos en la presente invitación, los cuales se acreditarán mediante los documentos certificados expedidos por la entidad y/o autoridad que fuere competente, conforme con la ley colombiana.

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 los documentos que se deriven de esta, hasta por el valor total del mismo, en el caso de resultar seleccionado. Para estos efectos, la cuantía de la presente invitación se estima en la suma de Cien Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (100 SMMLV).

En uniones temporales o consorcios, cada uno de sus integrantes deberá cumplir con las exigencias antes descritas. Adicionalmente, deberá indicarse la calidad de sus representantes, los términos y alcance de la participación de las personas jurídicas que lo integran, la designación de la persona que los representará bajo las condiciones antes indicadas y allegar el documento contentivo de la constitución del consorcio o unión temporal, en donde deben consagrarse las reglas básicas de la relación entre los integrantes y su responsabilidad. Dicho documento de constitución deberá consagrar la posibilidad que todos los miembros se hagan solidarios de las responsabilidades asumidas en virtud de su inscripción en el registro de inmobiliarios, de lo contrario la SAE se facultará para el rechazo de la oferta

## **3.2. DOCUMENTOS JURÍDICOS DE LA PROPUESTA**

### **3.2.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA (Anexo No. 1)**

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

Deberá ser suscrita por el representante legal de la persona jurídica, el representante del consorcio o de la unión temporal, en la cual se manifieste que se conocen y aceptan todas las especificaciones y condiciones consignadas en el presente documento, el manual de operaciones y se manifieste expresamente el no encontrarse incursa en inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés para contratar, junto las demás declaraciones y autorizaciones en ella contenidas.

En la carta de presentación, el oferente deberá indicar cuál información de la suministrada en su propuesta es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter, salvo que ella se requiera para la comparación de las ofertas y la determinación de la mejor, caso en el cual, al optar por concursar en el presente proceso, a dicha información podrá acceder cualquier participante.

La vigencia de la propuesta no podrá ser inferior a sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación.

***Si el oferente no presenta la carta, o falta la suscripción de la misma, o no está suscrita por el representante legal o falta la presentación en original, o no corresponde al formato del Anexo No.1. se entenderá que la oferta NO CUMPLE JURIDICAMENTE y por lo tanto será RECHAZADA.***

### **3.2.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Y AUTORIZACIÓN**

El proponente interesado en ser inscrito en el Registro de Inmobiliarios debe ser persona jurídica legalmente constituida como sociedad comercial, con domicilio en Colombia, con una vigencia de por lo menos cinco (5) años de anterioridad a la fecha de apertura de la invitación.

El objeto social principal de la persona jurídica conforme a lo descrito en el certificado de existencia y representación legal debe referirse de forma clara y expresa a la actividad de administración y comercialización de bienes inmuebles.

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 no será inferior a la del plazo de vigencia de la inscripción en el registro de inmobiliarios y cinco años (5) más. En el caso de los Consorcios y Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes, persona jurídica de naturaleza societaria, deberá cumplir estas condiciones.

***La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.***

### **3.2.3. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES**

Los miembros del Consorcio o Unión temporal, personas jurídicas deberán presentar (en original) el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal en el cual deberá cumplirse lo siguiente:

- 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 propuesta 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 de la aceptación a su Inscripción en el Registro de Inmobiliarios, se entenderá que la propuesta no cumple jurídicamente.
- Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de vigencia de la inscripción en el Registro de Inmobiliarios un (1) año más.
- 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 oferente 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 y/o la aceptación de la inscripción en el Registro de Inmobiliarios. Este documento no es subsanable y la oferta NO CUMPLE JURÍDICAMENTE.***

### **3.2.4. AFILIACION A UNA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ SIN ÁNIMO DE LUCRO**

El proponente, deberá estar afiliado a una lonja de propiedad raíz sin ánimo de lucro, la cual haya sido constituida con una antelación no menor a diez (10) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación. Para tal efecto el Inmobiliario debe aportar el documento expedido por la lonja respectiva en la que se deje constancia de las condiciones antes establecidas. Esta certificación deberá ser expedida en el formato anexo para tal fin, el cual se acompaña como Anexo No. 4

***La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.***

### **3.2.5. GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA**

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la invitación, la suscripción de la Carta de Aceptación de la Inscripción, la expedición de la póliza que ampare las obligaciones generadas en la Inscripción en el Registro de Inmobiliarios, la legalización y el lleno de los requisitos para la ejecución del objeto para el cual fue conformado el Registro Inmobiliario, el proponente deberá constituir y entregar junto con la propuesta, una garantía de seriedad de la misma, expedida por una compañía aseguradora o una garantía bancaria a favor de entidades particulares, cuyo beneficiario sea la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. . SAE S.A.S. por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) de cien (100) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes y una vigencia de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha límite de presentación de las propuestas.

En caso de presentarse participación de consorcios o uniones temporales, la garantía de seriedad de la propuesta deberá ser tomada por cada uno de los integrantes del consorcio o Unión Temporal y debe estar suscrita por cada uno de sus representantes.

En caso de prórroga del plazo de la invitación se deberá ampliar la garantía de seriedad por el período de la prorroga, si la vigencia inicial no cubre este nuevo término.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el adjudicatario no cumpliera las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación y en especial la de suscribir la aceptación a la inscripción en el Registro de Inmobiliarios, contribuir al lleno de los requisitos necesarios para la ejecución del objeto de la presente invitación, constituir la póliza de cumplimiento y mantener lo ofrecido en su propuesta, la garantía de seriedad se hará efectiva a favor de la SAE a título de indemnización anticipada de perjuicios, pudiendo la SAE recurrir a las demás acciones civiles y penales que puedan ser instauradas.

La SAE devolverá a solicitud de los proponentes no favorecidos en la presente invitación, la garantía de seriedad de la propuesta, una vez se cumpla con la totalidad de las obligaciones derivadas de esta invitación, necesarias para dar inicio a la prestación de los servicios.

Los proponentes deberán adjuntar el recibo o constancia de pago de la prima de la póliza.

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 acto que declare el incumplimiento del oferente+**

***La oferta será rechazada, cuando se omita la póliza de seguros o la garantía bancaria que aquí se exige. En el evento que se encuentren inconsistencias en los datos consignados en la póliza o no se alleguen los documentos que acreditan su pago, estos serán subsanables en los términos que indique la entidad.***

### **3.2.6. CERTIFICACIÓN DE PAGOS Y APORTES DE LEY**

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 de los últimos seis (6) meses, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal, cuando este 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, deberá hacer mención expresa a cada uno de los aportes antes mencionados.

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

En el caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de los integrantes de consorcio o unión temporal, deberá anexar la documentación establecida en este numeral, de acuerdo con la naturaleza jurídica de cada uno de ellos.

***La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.***

### **3.2.7. FOTOCOPIA DEL RUT**

***La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.***

### **3.2.8. FOTOCOPIA DEL NIT DE LA SOCIEDAD**

***La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.***

### **3.2.9. RESOLUCION MINISTERIO GRANDES CONTRIBUYENTES**

Los inmobiliarios considerados como grandes contribuyentes y/o auto retenedores, deberán adjuntar fotocopia(s) de la(s) resolución(s) del Ministerio de Hacienda donde se les declare como tales.

***La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.***

### **3.2.10. FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL**

*La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.*

### **3.2.11. CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES**

En el caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de los integrantes de consorcio o unión temporal, deberá anexar la documentación establecida en el numeral 3.2., conforme a la naturaleza de cada uno de los integrantes.

## **3.3. REQUISITOS MÍNIMOS FINANCIEROS**

### **3.3.1. INDICADORES DE EVALUACIÓN**

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 80%
- Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente) : Mayor a Uno
- Patrimonio : Igual o superior a \$100.000.000

Los indicadores aquí relacionados se calcularán con base en la información consignada por el proponente en el formato diseñado para tal fin, el cual se acompaña a la presente invitación como Anexo No. 9. La información que se consigne en este anexo deberá corresponder a la información reportada en los estados financieros de los ejercicios correspondientes al año 2007 y 2008. Cualquier inexactitud o falsedad en la información consignada será causal de rechazo de la oferta.

Para tal efecto se utilizaran las siguientes fórmulas:

#### **ENDEUDAMIENTO**

$$EP = \frac{PT_{2007}/AT_{2007} + PT_{2008}/AT_{2008}}{2}$$

**Donde,**

EP	= Endeudamiento Promedio
PT <sub>2007</sub>	= Pasivo Total del 2007
AT <sub>2007</sub>	= Activo Total del 2007
PT <sub>2008</sub>	= Pasivo Total del 2008

$AT_{2008}$  = Activo Total del 2008

## LIQUIDEZ

$$LP = \frac{AC_{2007}/PC_{2007} + AC_{2008}/PC_{2008}}{2}$$

**Donde,**

LP	= Liquidez Promedio
$AC_{2007}$	= Activo Corriente del 2007
$PC_{2007}$	= Pasivo Corriente del 2007
$AC_{2008}$	= Activo Corriente del 2008
$PC_{2008}$	= Pasivo Corriente del 2008

## PATRIMONIO

$$PP = \frac{PAT_{2007} + PAT_{2008}}{2}$$

**Donde,**

PP	= Patrimonio Promedio
$PAT_{2007}$	= Patrimonio del 2007
$PAT_{2008}$	= Patrimonio del 2008

En el evento en que el proponente 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. 9, debiendo cumplir todos sus integrantes, con los indicadores mínimos exigidos.

### 3.3.2. DOCUMENTOS FINANCIEROS DE LA OFERTA

**3.3.2.1** Estados financieros con cortes a 31 de Diciembre de 2007 y 31 de Diciembre de 2008: 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 2007 y 2008 presentada de conformidad con lo dispuesto en el estatuto tributario, firmada conforme a las normas que le sean aplicables según el tipo societario al que pertenezca el inmobiliario.

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

La ausencia en la presentación de los documentos financieros no será SUBSANABLE y en tal sentido la oferta será rechazada.

### **3.4. REQUISITOS MÍNIMOS TÉCNICOS**

#### **3.4.1. Experiencia**

El proponente deberá acreditar que ha ejercido de manera directa las actividades relacionadas específicamente con la administración inmobiliaria y la promoción y enajenación de bienes inmuebles durante los últimos tres (3) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación, para tal efecto deberá:

**3.4.1.1.** Acreditar que durante los últimos tres (3) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación, ha efectuado ventas de un número igual o superior a 75 inmuebles. Sin distinción del número de inmuebles enajenados, el proponente deberá acreditar que esta actividad ha sido ejercida durante cada uno de los años exigidos.

La experiencia en ventas deberá ser acreditada allegando copia de las certificaciones según el modelo que se incorpora a la presente invitación como anexo No. 7.

**3.4.1.2.** Acreditar que durante los últimos tres (3) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación ha administrado contratos de arrendamiento en un número igual o superior a 900. Sin distinción del número de inmuebles administrados, el proponente deberá acreditar que esta actividad ha sido ejercida durante cada uno de los años exigidos.

La experiencia en ventas deberá ser acreditada allegando copia de las certificaciones según el modelo que se incorpora a la presente invitación como anexo No. 7.

Solo será tenida en cuenta la experiencia obtenida en forma directa y de manera individual por el proponente, la experiencia obtenida a través de contratos ejecutados a través de terceros o en consorcio o unión temporal, no será objeto de calificación.

***La experiencia mínima de tres (3) años, debe acreditarse tanto para administración inmobiliaria, como para promoción y enajenación de inmuebles. La acreditación de experiencia para sólo una de las variables solicitadas se entenderá como carencia de experiencia en la actividad y se rechazará la oferta.***

### **3.4.2. Recursos Administrativos y Tecnológicos.**

**3.4.2.1.** El oferente deberá acreditar que cuenta con los siguientes elementos administrativos y técnicos mínimos para el desarrollo adecuado de las labores de que trata la presente invitación:

1. Deberá contar con instalaciones en las ciudades o zonas de influencia para las que pretende adscribirse, bien sea propia o a título de arrendamiento u otro similar, es decir, que sea empleada para el desarrollo del objeto social del oferente.
2. Deberá contar con al menos una (1) línea telefónica en la sede de la oficina.
3. Deberá contar con una secretaria . recepcionista de tiempo completo en la sede de la oficina.
4. Deberá acreditar que cuenta dentro de estructura, con un profesional encargado de la labor comercial o administrativa.
5. Deberá acreditar que cuenta dentro de estructura, con un Contador.
6. Deberá acreditar que cuenta dentro de estructura, con un asesor jurídico o contrato de asesoría que soporte la actividad desarrollada.
7. Deberá contar con un Canal dedicado de 1,024 Kbps, con reuso (1:1), que garantice conexión a internet.
8. Deberá contar con un scanner
9. Deberá contar con una impresora láser

**3.4.2.2.** Para el cumplimiento de los requisitos aquí exigidos deberá:

1. Aportar certificado de tradición y libertad del (los) inmueble (s) en el (los) que se ubique (n) la (s) dependencia (s) del oferente, o copia contrato de tenencia, arrendamiento o similar.
2. Anexar copia del último recibo telefónico de cada línea dispuesta para los efectos del presente contrato, la cual deba corresponder a la dirección asignada al inmueble en el que se indicó que funcionaba(n) la(s) sede(s).
3. Anexar copia del contrato de trabajo de la secretaria . recepcionista o constancia laboral expedida por el oferente.
4. Anexar copia del contrato de trabajo del profesional encargado de la labor Comercial o Administrativa, la constancia laboral expedida por el oferente o copia del contrato de prestación de servicios.
5. Anexar copia del contrato de trabajo del contador, la constancia laboral expedida por el oferente o copia del contrato de prestación de servicios, copia de la Tarjeta Profesional y el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores.
6. Anexar copia del contrato de trabajo del Asesor Jurídico, la constancia laboral expedida por el oferente o copia del contrato de prestación de servicios.
7. Copia de la factura o del contrato de servicio de internet que acredite la prestación del servicio en el lugar donde opera el Inmobiliario y sus sedes.
8. Copia de la factura de compra o copia del contrato de alquiler o declaración juramentada sobre la tenencia o posesión o propiedad de los equipos reseñados.
9. La verificación de los software se hará anexando copia de la licencia del software correspondiente.

***La omisión en la presentación de estos documentos será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE.***

Para el evento de consorcios y uniones temporales los documentos anteriormente descritos deberán acreditarse a nombre del respectivo consorcio o unión temporal.

## CAPITULO IV

### FACTORES DE PONDERACION

#### **4.1. PERFIL DEL INMOBILIARIO**

El perfil del Inmobiliario que la SAE desea inscribir en el Registro de Inmobiliario, consiste en un Inmobiliario profesional que posea infraestructura técnica y de personal profesional y técnico consolidada, con experiencia en la ejecución de las labores objeto de prestación. Debe poseer una organización con manuales de funciones y procedimientos estructurados con criterios de calidad de gestión y apoyos tecnológicos con hardware y software con aplicativos operativo y administrativo licenciado.

Teniendo en cuenta lo anterior, serán objeto de ponderación, los siguientes aspectos:

- Experiencia
- Cobertura
- Estructura organizacional
- Estructura tecnológica
- Indicadores financieros

#### **4.2. EVALUACION Y PONDERACION DE LOS INMOBILIARIOS PARA SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO**

Para efectos de la calificación se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

##### **4.2.1. EXPERIENCIA**

**4.2.1.1. Administración general de portafolios de inmuebles del sector financiero, empresarial privado o de instituciones públicas diferentes a la DNE (Experiencia integral):** Respecto a este factor de evaluación se entenderán incluidas las certificaciones de experiencia dentro de los cinco años anteriores a la fecha de apertura del proceso de invitación, que relacionen la prestación integral de servicios de administración de inmuebles, administración de arrendamiento y comercialización de inmuebles bajo el objeto de un mismo contrato y de manera simultánea; con indicación de la calidad del servicio, la cual deberá ser igual o superior a **+bueno+** (Ver Anexo 5)

Su ponderación estará compuesta por dos conceptos que se describen así:

**Volumen:** Correspondrá al número de inmuebles sobre los cuales se prestó el servicio, valor que resultara de la sumatoria de inmuebles registrados en todas la certificaciones que adjunte el inmobiliario. El número de certificaciones no pueden exceder de cinco (5). En caso de presentarse un número mayor de certificaciones, serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.

Este Factor tendrá un peso de seis (6) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de inmuebles que presente cualquiera de los

inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

**Duración:** Corresponde a la duración promedio de las certificaciones presentadas, la cual será estimada así:

$$D = \frac{V_1 \times A_1 + V_2 \times A_2 + V_3 \times A_3 + V_4 \times A_4 + V_5 \times A_5}{V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5}$$

D = Duración promedio del contrato

$V_n$  = Número de Inmuebles de la certificación n

$A_n$  = Número de años de prestación del servicio de la certificación n

n = Número de certificaciones cuyo máximo será cinco (5).

El número de certificaciones no puede exceder de cinco (5). En caso de presentarse un número mayor de certificaciones, serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.

Este Factor tendrá un peso de cuatro (4) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de años en la duración promedio del contrato que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

**4.2.1.2. Administración y/o comercialización de inmuebles de la DNE:** Correspondrá a la certificación de experiencia dentro de los cinco (5) años anteriores a la fecha de apertura del proceso de invitación, en la que conste la prestación de servicios de administración de inmuebles de la DNE o comercialización a favor de la DNE, ya sea que se encuentren vigentes o que fueron ejecutados dentro de dicho periodo. En caso que el inmobiliario haya prestado servicios de administración bajo distintos contratos, la certificación deberá hacer relación de los mismos en un solo documento, con indicación de la calidad del servicio, la cual deberá ser igual o superior a **+bueno+** (Ver Anexo No. 6). Igual sucederá cuando corresponda a comercialización de inmuebles.

Su ponderación estará compuesta únicamente por el siguiente concepto:

**Volumen:** Correspondrá al número de inmuebles sobre los cuales se prestó el servicio. El valor resultará de la suma del numero de inmuebles registrados en la certificaciones tanto para los servicios de administración de inmuebles de la DNE como para comercialización a favor de la DNE.

Este Factor tendrá un peso de cinco (5) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de inmuebles que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

**4.2.1.3. Administración de arrendamientos:** Corresponde a las certificaciones por medio de las cuales el inmobiliario deja constancia del número de contratos de arrendamiento que estuvieron bajo su administración dentro de los cinco (5) años anteriores a la fecha de apertura del proceso de invitación. (Ver Anexo No. 7)

Su ponderación estará compuesta por dos conceptos que se describen así:

**Volumen:** Correspondrá al número de contratos sobre los cuales se prestó el servicio, el cual se sumará entre todas la certificaciones que adjunte el inmobiliario las cuales no pueden exceder en número de cinco (5).

En caso de presentarse un número mayor de certificaciones serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.

Este Factor tendrá un peso de ocho (8) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de contratos que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa

**Duración:** Corresponde a la duración promedio de las certificaciones presentadas, la cual será estimada así:

$$D = \frac{V_1 \times A_1 + V_2 \times A_2 + V_3 \times A_3 + V_4 \times A_4 + V_5 \times A_5}{V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5}$$

D = Duración promedio del contrato  
V<sub>n</sub> = Número de Contratos de la certificación n  
A<sub>n</sub> = Tiempo de duración del servicio en años de la certificación n  
n = Número de certificaciones cuyo máximo será cinco (5).

El número de certificaciones no puede exceder de cinco (5). En caso de presentarse un número mayor de certificaciones serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.

Este Factor tendrá un peso de doce (12) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de años que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

**4.2.1.4. Venta de inmuebles:** Corresponde a las certificaciones por medio de las cuales el inmobiliario deja constancia del número de inmuebles que ha enajenado dentro de los cinco años anteriores a la fecha de apertura del proceso de invitación. (Ver Anexo No. 7)

Su ponderación estará compuesta por dos conceptos que se describen así:

**Volumen:** Correspondrá al número de inmuebles vendidos, el cual se sumará entre todas la certificaciones que adjunte el inmobiliario las cuales no pueden exceder en número de cinco (5).

En caso de presentarse un número mayor de certificaciones serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.

Este Factor tendrá un peso de ocho (8) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de inmuebles vendidos que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

**Duración:** Corresponde a la duración promedio de las certificaciones presentadas, la cual será estimada así:

$$D = \frac{V_1 \times A_1 + V_2 \times A_2 + V_3 \times A_3 + V_4 \times A_4 + V_5 \times A_5}{V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5}$$

D = Duración promedio del contrato

$V_n$  = Número de Inmuebles de la certificación n

$A_n$  = Tiempo de duración en años de la certificación n

n = Número de certificaciones cuyo máximo será cinco (5).

El número de certificaciones no puede exceder de cinco (5). En caso de presentarse un número mayor de certificaciones serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.

Este Factor tendrá un peso de doce (12) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de años que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

#### 4.3. COBERTURA

**4.3.1 Cobertura de Sucursales de la SAE.** Este factor de evaluación corresponderá al número de sucursales de la SAE, en las cuales el interesado tenga presencia. Para tal efecto bastara con que el interesado tenga por lo menos una sede en cualquiera de los departamentos que la conforman, de acuerdo con lo certificado en el Anexo No. 8. Esta información deberá acreditarse tal como se ha indicado en los factores mínimos de infraestructura.

El puntaje para este factor se estimara así:

Se asignará el porcentaje indicado de acuerdo al número de sucursales en las que el interesado tenga cobertura.

Presencia en una sucursal	=	25%
Presencia en dos sucursales	=	50%
Presencia en tres sucursales	=	75%
Presencia en cuatro sucursales	=	100%

Este Factor tendrá un peso de siete (7) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor porcentaje que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales.

**4.3.2. Número de Departamentos cubiertos por Sucursal de la SAE.** Este factor evalúa la cobertura que posea el interesado en cada una de las Sucursales de la SAE. Para tal efecto se tendrá únicamente en cuenta lo consignado en el Anexo No. 8 (solamente se sumará una sede por departamento, sin importar que el interesado tuviera varias sedes en un mismo departamento). Esta información deberá acreditarse tal como se ha indicado en el numeral 3.4.2.2., factores mínimos de infraestructura.

Para efectos de establecer la proporción, se tomarán en cuenta los porcentajes establecidos en la columna % PARTI+ del Anexo No. 3.

La calificación se estimara así:

$$\text{CSS} = \text{NDS}_1 \times \text{PDS}_1 + \text{NDS}_2 \times \text{PDS}_2 + \text{NDS}_3 \times \text{PDS}_3 + \text{NDS}_4 \times \text{PDS}_4$$

Donde,

CSS =	Cobertura por departamentos de las sucursales de la SAE
NDS <sub>1</sub> =	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Antioquia
PDS <sub>1</sub> =	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Antioquia
NDS <sub>2</sub> =	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Centro
PDS <sub>2</sub> =	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Centro
NDS <sub>3</sub> =	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Costa
PDS <sub>3</sub> =	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Costa
NDS <sub>4</sub> =	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Valle
PDS <sub>4</sub> =	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Valle

Este Factor tendrá un peso de tres (3) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor promedio ponderado que presente cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales.

#### 4.4 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

**4.4.1. Experiencia representante legal o apoderado para Consorcios y Uniones Temporales:** Deberá ser acreditada mediante la certificación del Anexo No. 8 (numeral 3) en la que se indiquen los años de experiencia que el representante legal de la inmobiliaria posee sobre actividades relacionadas con el sector inmobiliario. Para efectos de verificación deberá

anexarse hoja de vida del Representante Legal, reservándose la SAE, la facultad de constatar la información presentada.

Este Factor tendrá un peso de tres (3) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de años que acredite cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa

**4.4.2. Experiencia Director del Proyecto:** Deberá ser acreditada mediante certificación del Anexo No. 8 (numeral 3) en la que se indiquen los años de experiencia que el director del proyecto propuesto, posee sobre actividades relacionadas con el sector inmobiliario. Para efectos de verificación deberá anexarse hoja de vida del Representante Legal, reservándose la SAE, la facultad de constatar la información presentada.

Este Factor tendrá un peso de cinco (5) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de años que acredite cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa

**4.4.3. Personal Técnico:** Deberá ser acreditada mediante certificación del Anexo No. 8 (numeral 3) en la que se indique el número de personas que se encuentren vinculadas mediante contrato de trabajo, asesoría o prestación de servicios a la inmobiliaria proponente.

Este Factor tendrá un peso de cuatro (4) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de personal destinado al proyecto que acredite cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

**4.4.4. Certificación ISO:** Deberá ser acreditada mediante documento que deje constancia de la vigencia de dicha certificación y se le asignará un puntaje de cuatro (4) puntos para el inmobiliario que la acredite.

## 4.5. ESTRUCTURA TECNOLOGICA

**4.5.1 Aplicativo contable:** Este requisito será acreditado de acuerdo con la declaración contenida en el Anexo No. 8 (numeral 4). El inmobiliario que la diligencie será acreditado en la calificación con dos (2) puntos.

**4.5.2 Aplicativo de Inmuebles:** Este requisito será acreditado de acuerdo con la declaración contenida en el Anexo No. 8 (numeral 4). El inmobiliario que la diligencie será acreditado en la calificación con dos (2) puntos.

La verificación de las declaratorias efectuadas respecto a la propiedad de los aplicativos a favor de los inmobiliarios podrá ser constatada por la SAE con posterioridad a la aceptación en el registro de inmobiliarios.

## **4.6. CAPACIDAD FINANCIERA**

**4.6.1. Endeudamiento:** Correspondrá a la siguiente fórmula:

$$EP = \frac{PT_{2007}/AT_{2007} + PT_{2008}/AT_{2008}}{2}$$

**Donde,**

EP	= Endeudamiento Promedio
PT <sub>2007</sub>	= Pasivo Total del 2007
AT <sub>2007</sub>	= Activo Total del 2007
PT <sub>2008</sub>	= Pasivo Total del 2008
AT <sub>2008</sub>	= Activo Total del 2008

Los valores con los que se aplicara esta fórmula corresponderán a los diligenciados en el Anexo 9 de la presente invitación frente.

Este Factor tendrá un peso de cinco (5) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al menor valor que acredite cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple inversa.

**4.6.2. Liquidez:** Correspondrá a la siguiente fórmula:

$$LP = \frac{AC_{2007}/PC_{2007} + AC_{2008}/PC_{2008}}{2}$$

**Donde,**

LP	= Liquidez Promedio
AC <sub>2007</sub>	= Activo Corriente del 2007
PC <sub>2007</sub>	= Pasivo Corriente del 2007
AC <sub>2008</sub>	= Activo Corriente del 2008
PC <sub>2008</sub>	= Pasivo Corriente del 2008

Los valores con los que se aplicara esta fórmula corresponderán a los diligenciados en el Anexo 9 de la presente invitación frente.

Este Factor tendrá un peso de cinco (5) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor valor que acredite cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

**4.6.3. Patrimonio:** Correspondrá a la siguiente fórmula:

$$PP = \frac{PAT_{2007} + PAT_{2008}}{2}$$

**Donde,**

PP = Patrimonio Promedio  
PAT<sub>2007</sub> = Patrimonio del 2007  
PAT<sub>2008</sub> = Patrimonio del 2008

Los valores con los que se aplicará esta fórmula corresponderán a los diligenciados en el Anexo 9 de la presente invitación frente.

Este Factor tendrá un peso de cinco (5) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor valor que acredite cualquiera de los inmobiliarios, asignando a los demás proponentes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

#### **4.7. PONDERACION EN EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES**

Cuando se trate de consorcios o uniones temporales se manejarán bajo las siguientes premisas:

1. Para consorcios o uniones temporales serán evaluadas únicamente las cinco primeras certificaciones que se relacionen en la propuesta según el orden de foliación.
2. Cuando se trate de factores en los que se hace exigible un determinado número de contratos o inmuebles susceptibles de servicios se sumarán entre todos los que acrediten cada uno de los miembros del consorcio o unión temporal.
3. Para efectos de calificar la cobertura se diligenciará un solo Anexo 8, por consorcio o unión temporal.
4. Para la evaluación de los requisitos de estructura organizacional en lo atinente al personal técnico podrá efectuarse la sumatoria de los recursos que posean los miembros, sin embargo para la certificación de calidad ISO 9000 o su equivalente bastará que uno de los miembros la posea.
5. En cuanto a los requisitos de estructura tecnológica se diligenciará un solo Anexo 8, por consorcio o unión temporal.
6. Respecto a los indicadores financieros estos se determinarán bajo el consolidado de todos los resultados que arrojen los miembros del consorcio o unión temporal sumando la cifra total de los indicadores de cada uno y dividiéndolo por el número de miembros. Para este factor de evaluación será necesario que cada uno de los miembros diligencie de forma individual el Anexo 9.

## **CAPITULO V**

### **CONDICIONES GENERALES**

#### **5.1. OBJETO DE LA CONFORMACIÓN DEL REGISTRO DE INMOBILIARIOS**

La conformación del Registro de Inmobiliarios tiene como finalidad que el Inmobiliario inscrito, preste los servicios de Administración, incluido el saneamiento Administrativo de los inmuebles así como la comercialización de los mismos, servicios a los que hace alusión el numeral 1.2. de la presente invitación en los términos y condiciones señalados en el Manual de Operaciones al que solamente podrán acceder los interesados que cancelen los derechos de participación dado que dicho documento es de carácter confidencial para la SAE y sus Inmobiliarios.

La ejecución de los servicios que el Inmobiliario prestará a la SAE, se efectuará a partir de la suscripción del %Acta de Asignación+ la cual podrá ser suscrita, individualmente por cada inmueble o en forma global, de conformidad con el inventario de bienes que sean objeto de asignación.

#### **5.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL INMOBILIARIO**

Independientemente de las obligaciones inherentes a la prestación del servicio para el cual fue conformado el Registro de Inmobiliarios, este deberá cumplir con las siguientes obligaciones de orden legal:

- a. Obrar de buena fe en todas sus actuaciones.
- b. Dar cumplimiento a las instrucciones impartidas por la SAE en desarrollo de la adscripción a la que alude la presente invitación.
- c. Prestar los servicios requeridos en la forma descrita en el Manual de Operaciones, en los términos y condiciones previstos expresamente para cada uno de ellos, desarrollando su plena capacidad y sus mejores conocimientos y experiencia, en la atención y prestación de tales requerimientos.
- d. Certificar con la firma de la Carta de Presentación y posteriormente en las oportunidades previstas en esta invitación y en el documento de adscripción, el cumplimiento de las normas de Salud Ocupacional contenidas en la Ley y las que en el futuro expida la SAE.
- e. Absolver las inquietudes que la SAE formule en cualquier tiempo, relacionadas con los bienes o servicios que el Inmobiliario presta.
- f. Atender en forma oportuna los requerimientos que solicita la SAE.
- g. No divulgar la información reservada o confidencial de la SAE, de que tenga conocimiento durante el desarrollo de su gestión.

- h. Acorde con lo establecido en la Ley 789 de 2002, el inmobiliario adscrito(persona jurídica) deberá presentar al Departamento de Servicios Administrativos o la Coordinación de Operaciones cada tres (3) meses a partir de su inscripción en el registro de Inmobiliarios, o cuando la SAE lo requiera, una certificación expedida por el revisor fiscal (cuando éste exista, de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el representante legal), donde se indique el pago de los aportes parafiscales de sus empleados (Salud, Pensión, ARP Caja de Compensación Familiar, ICBF y SENA).

Si el inmobiliario adscrito es un Consorcio o Unión Temporal, deberán cada uno de sus integrantes acreditar el pago de parafiscales o salud y pensiones dependiendo de su naturaleza.

En el evento que el inmobiliario adscrito tenga igualmente personal no vinculado laboralmente, el representante legal deberá certificar . en la misma oportunidad- que dichos contratistas están cumpliendo con los aportes a los sistemas de Salud y pensión.

- i. Sin perjuicio del cumplimiento de la anterior obligación, debe presentar a la Gerencia Administrativa y Financiera, cada seis (6) meses la actualización de la información que se estableció como documentación mínima para acreditar el cumplimiento de los requisitos mínimos de la invitación. No obstante, el inmobiliario se obliga a actualizar aquella información o documentación sobre la que se efectúen modificaciones con anterioridad al cumplimiento del plazo aquí previsto para su respectiva actualización.
- j. El Inmobiliario se obliga a mantenerse al día en las obligaciones para con entidades estatales, de tal forma que garantice no estar incluido en el Boletín de Responsables Fiscales, de conformidad con las previsiones del artículo 60 de la Ley 610 de 2000.
- k. No encontrarse dentro del régimen de inhabilidades e incompatibilidades o conflictos de interés de conformidad con la Constitución o la ley o las contenidas en la presente invitación y que declaró conocer con la presentación de su oferta. En el evento de que surjan inhabilidades o incompatibilidades sobrevinientes se compromete a informar a la SAE.
- l. Gestionar el proceso de venta de los bienes asignados por la SAE, conforme a los mecanismos de enajenación señalados en las normas aplicables a los bienes que forman parte del Fondo de Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado . FRISCO, así como en los lineamientos establecidos en el Manual de Operaciones. El Inmobiliario responderá solidariamente por cualquier violación a la normatividad asignada para la comercialización de los bienes así como en las estipulaciones contenidas en el Manual de Operaciones, por lo que el Inmobiliario deberá acatar o ajustarse a las modificaciones que llegare a sufrir la normatividad aplicable o el citado Manual.
- m. Presentar todos los informes contemplados en el Manual de Operaciones en medio físico y magnético bajos los lineamientos y tiempos descritos en el manual de operación.

n. Otorgar una póliza de cumplimiento, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada para el efecto, cuyo beneficiario sea la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE S.A.S. Dicha póliza podrá entre otros contemplar los siguientes amparos:

- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Por un valor equivalente a 100 SMMLV, cuya vigencia inicial sea por un periodo de dos (2) años y tres (3) meses a partir de la fecha de suscripción de la carta de aceptación.
- SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES: Que deberá cubrir las prestaciones sociales, salarios e indemnizaciones de los trabajadores que emplee para la ejecución de las actividades encomendadas, por un valor equivalente a 30 SMMLV y una vigencia de tres (3) años a partir de la suscripción de la carta de adscripción.
- DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL, Por un valor equivalente a 100 SMMLV por el término de vigencia de la inscripción y seis (6) meses más.

La compañía de seguros que expida la póliza señalada en esta cláusula deberá estar legalmente constituida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera, cuya vigencia se extenderá hasta el vencimiento del plazo de vigencia de la inscripción y la prolongación de sus efectos.

La Garantía deberá ajustarse siempre que se produzca modificación en el plazo, el número de asignaciones o en que se presente la suspensión temporal del mismo.

Dicha póliza deberá ser constituida por el inmobiliario dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que la SAE haga la primera asignación de inmuebles y deberá incrementarse en proporción al valor de los inmuebles que fueren asignándose con posterioridad. La no constitución de la póliza habilita a la SAE para la exclusión de los inmuebles del inventario del inmobiliario incumplido, sin perjuicio de las demás sanciones que pudiere adoptar la SAE.

En el evento que se entreguen recursos al inmobiliario para la atención de gastos expresamente autorizados por la SAE este se obligará a constituir una póliza que garantice el buen manejo de dichos recursos en la cuantía establecida por la SAE.

o. Para la fecha en la que le será asignado el inventario, deberá contar, por lo menos, con las dos siguientes clases de equipo de computo:

**Especificaciones de Equipo de Computo tipo 1:**

Procesador Pentium IV, con velocidad de 3.4 GHz, 4 Giga byte en memoria RAM, 320 Giga bytes en Disco Duro, 1 Tarjeta de Red 10/100/1000 Mbps, unidad de

CD/DVD RW y 2 Puertos USB frontales, Programas Windows y Office que permitan la operación básica del equipo.

#### **Especificaciones de Equipo de Computo tipo 2:**

Procesador Intel, con velocidad de 2.4 GHz, 1 Giga bytes en memoria RAM, 120 Giga bytes en Disco Duro, 1 Tarjeta de Red 10/100/1000 Mbps, unidad de CD / RW y 2 Puertos USB frontales, Programas Windows y Office que permitan la operación básica del equipo.

- p. El Inmobiliario se compromete a dar cumplimiento a los lineamientos y directrices contenidos en el Manual de Operaciones. En tal sentido acepta que los servicios que prestará para la SAE deben cumplir los estándares establecidos en dicho texto.
- q. Suscribir los contratos de arrendamiento y explotación económica que haya lugar a celebrar para los inmuebles que indique la SAE, siempre que los mismos sean suscritos bajo las directrices contenidas en el manual de operación.

El Inmobiliario acepta que el manual de operación, podrá ser objeto de modificaciones y ajustes a discrecionalidad de la SAE o las Entidades que asignan la administración y comercialización de los inmuebles, situación que se hará conocer al inmobiliario mediante publicación de la reforma o ajuste respectivo en la página Web de la SAE.

### **5.3. REPARTO DE INMUEBLES**

- a) No se asignaran inmuebles fuera de la cobertura para la cual el Inmobiliario presentó oferta. No obstante lo anterior La SAE se reserva la facultad de ampliar la cobertura para aquellos inmobiliarios cuya calificación obtenida para ser inscrito en el Registro de Inmobiliarios sea igual o superior a ochenta (80) puntos.
- b) La SAE publicará periódicamente en su página Web el reparto de inmuebles que se efectué, indicando el inmobiliario asignado.
- c) La SAE se reserva el derecho a mantener bajo la administración del Inmobiliario que resulte incluido en el Registro de Inmobiliarios, la administración o comercialización sobre aquellos inmuebles de la DNE que tenga asignados en su portafolio, directamente o a través de mandato, siempre y cuando estos se encuentren dentro de la cobertura y capacidad demostrada,

### **5.4. RESPONSABILIDAD ANTE TERCEROS**

El Inmobiliario ejecutará el objeto de la presente invitación en su propio nombre, por lo tanto la SAE no adquiere compromiso alguno con las personas naturales y jurídicas que contrate el Inmobiliario para la ejecución del Contrato, teniéndose que el presente acuerdo en ningún caso generará relación laboral ni prestaciones sociales.

El Inmobiliario 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 prestación de los servicios a los que se refiere la presente invitación.

## **5.5. MULTAS Y CLAUSULA PENAL**

Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a cargo del inmobiliario la SAE podrá imponer al Inmobiliario, a título de multa, una sanción pecuniaria en cuantía equivalente al uno por ciento (1%) del valor del monto estimado de las comisiones que serán pagadas al inmobiliario en razón del inventario asignado, por cada día de atraso o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, previo requerimiento, salvo en el caso en que el Inmobiliario demuestre que su tardanza o mora obedeció a hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados, en los términos previstos en el artículo 1592 y siguientes del Código Civil y 493 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Lo anterior, sin perjuicio de exigir el cumplimiento y las demás indemnizaciones a que haya lugar. Así mismo se podrá hacer efectiva la cláusula penal equivalente al 10% del valor del contrato, la cual se tendrá como indemnización parcial no definitiva para la SAE.

La prueba sumaria del incumplimiento, junto con el original de este contrato, será título ejecutivo para el respectivo cobro jurídico por vía de jurisdicción coactiva.

La efectividad de la pena pecuniaria no impedirá a la SAE la aplicación y cobro de las demás sanciones que se deriven del incumplimiento de las obligaciones derivadas de su inscripción en el Registro de Inmobiliarios, ni el ejercicio de las acciones previstas en las leyes vigentes.