



Invitación pública a adherirse al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por COMFENALCO ANTIOQUIA

Medellín, Septiembre 26 de 2016

Asunto: Invitación para adherirse al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por la caja de compensación familiar Comfenalco Antioquia

1. Información General

La Caja de Compensación Familiar COMFENALCO ANTIOQUIA es una entidad privada sin ánimo de lucro de reconocida idoneidad, que como parte de su objeto social, propende por mejorar la calidad de vida de las familias Antioqueñas, facilitando el acceso a soluciones de vivienda en condiciones de dignidad, salubridad y decoro, acatando la normatividad vigente.

En virtud de su objeto social, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 62 de la ley 21 de 1982 se incorporaron funciones a las Cajas de Compensación, para desarrollar proyectos y/o programas de viviendas. En la actualidad, COMFENALCO ANTIOQUIA ofrece a sus afiliados los proyectos inmobiliarios denominados: Nuevo Santa Fe (Santa Fe de Antioquia), Altos de San Mateo (Andes), Torre San Francisco (El Peñol), Juan Pablo II (Girardota), Arboleda de San Antonio (Medellín), Tierra Paraíso (Medellín), Bosques de Mineros II (El Bagre), Río Campestre (Rionegro), Mentha Comfenalco (Guarne) y Verde Azul (Copacabana).

La caja de compensación familiar COMFENALCO ANTIOQUIA, requiere la contratación de una red de proveedores a través de la modalidad de Outsourcing, para la prestación de servicios de Trámites y Escrituración de los proyectos inmobiliarios gerenciados por la Caja de Compensación Familiar.

Para el efecto **COMFENALCO ANTIOQUIA** contratará una red de suministro bajo el esquema de contrato marco con suscripción de contratos individuales de adhesión con las personas jurídicas que expresamente acepten las condiciones del contrato marco mediante carta dirigida al Representante Legal de la Corporación y que cumplan con los requisitos enunciados en este documento según valoración del equipo interdisciplinario definido por la Caja.

La presentación de la carta de aceptación por parte de la persona jurídica interesada en adherirse al Contrato Marco constituye evidencia de que estudió y entendió completamente las condiciones del Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por la caja de compensación familiar Comfenalco Antioquia, que recibió las aclaraciones necesarias por parte de COMFENALCO ANTIOQUIA sobre inquietudes o dudas formalmente consultadas, que está enterado a satisfacción del alcance de lo requerido, y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para suscribir el contrato individual resultante de su proceso de adhesión al Contrato Marco.

Las personas jurídicas interesadas en adherirse al Contrato Marco deberán estudiar cuidadosamente la totalidad de la información en el contenida, deberá informarse de todas las condiciones que de alguna manera afecten sus costos y el desarrollo de la prestación del servicio, tales como: permisos, autorizaciones, concesiones y licencias administrativas, ambientales o de cualquier otra índole que deban obtenerse, leyes y reglamentos en materia laboral, ambiental y de impuestos entre otras que reglamenten el ejercicio de actividades similares a las previstas en el Contrato Marco, así como cualquier otra clase de normas que puedan ser aplicables. Cualquier omisión por parte del interesado en adherirse a este respecto será de su propio riesgo y, por lo tanto, no habrá ningún reconocimiento económico como consecuencia de ello, ni se aceptará excusa alguna por errores u omisiones.

La carta de aceptación entregada por las personas jurídicas interesadas en adherirse al Contrato Marco no genera obligatoriedad para **COMFENALCO ANTIOQUIA** toda vez que el perfeccionamiento de la relación contractual se surte cuando se han cumplido los siguientes requisitos:

- a) La entrega de la carta de aceptación de los términos y condiciones definidos en el contrato marco, suscrita por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para comprometer a la entidad interesada en participar.
- b) El cumplimiento de los requisitos para adherirse al contrato marco definidos por COMFENALCO ANTIOQUIA en este documento
- c) La suscripción del contrato específico derivado del contrato marco y la aprobación por parte de COMFENALCO ANTIOQUIA de las garantías exigidas en el mismo.



Invitación pública a adherirse al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por COMFENALCO ANTIOQUIA

El adherente entiende y conoce que la aceptación de las condiciones y términos del contrato marco, así como el perfeccionamiento del contrato específico, lo habilita como proveedor para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios.

Para la ejecución del contrato, es requisito la suscripción del acta de inicio que será remitida por **COMFENALCO ANTIOQUIA** al adherente aceptado.

2. Procedimiento para adherirse al Contrato Marco.

Para el perfeccionamiento de la adhesión al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por la caja de compensación familiar Comfenalco Antioquia se ha definido el siguiente procedimiento:

a) Publicación en la página web.

COMFENALCO ANTIOQUIA publicará en su página web para conocimiento y análisis de los interesados, la invitación a adherirse, el Contrato Marco y el formato de aceptación de la invitación.

COMFENALCO ANTIOQUIA podrá en cualquier tiempo retirar estos documentos de la página web en señal del cierre de la invitación.

b) Presentación de la carta de aceptación y requisitos de contratación.

La persona jurídica interesada en adherirse al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por la caja de compensación familiar Comfenalco Antioquia, deberá presentar la carta de aceptación de los términos y condiciones, en el formato anexo a la presente (**ANEXO 2**), suscrita por su representante legal quien deberá estar debidamente autorizado para comprometer a la entidad, en especial, en aquello relacionado con el objeto y valor del Contrato Marco.

La carta deberá ir acompañada de los siguientes requisitos:

COMFENALCO ANTIOQUIA podrá verificar la información contenida en los documentos, así podrá escoger de manera aleatoria cualquiera de ellos para ser verificado. Así mismo, podrá solicitar aclaración respecto al contenido de los mismos.

Documentos a Diligenciar

- Formato de experiencia **Anexo 3**
- Formato experiencia de profesionales **Anexo 4**
- Formato de declaratoria de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés **Anexo 5**
- Propuesta económica **Anexo 6**

Anexo 6 Propuesta económica: La presentación de la propuesta por parte del proponente constituye evidencia de que estudió y entendió completamente las especificaciones, que está enterado a satisfacción del alcance de lo requerido, y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para fijar el valor, plazo y demás aspectos de su propuesta.

Esta convocatoria no genera obligatoriedad para con los proponentes que presenten propuesta, COMFENALCO ANTIOQUIA se reserva el derecho de realizar su proceso de selección basado en los criterios internos y confidenciales que determine importantes. Una vez seleccionada la propuesta, se establecerá la relación comercial más adecuada entre las partes.

Los precios deberán expresarse en pesos colombianos, discriminar el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Requisitos Jurídicos

- Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no mayor a un (1) mes.
- Copia del acto que faculta al Representante Legal para comprometer a la persona jurídica a contratar (si aplica).
- Fotocopia de la cedula del representante legal.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Certificación bancaria.
- Certificación del Revisor Fiscal sobre el cumplimiento del Sistema de Seguridad Social Integral.

Requisitos Financieros

- Balance y estado de pérdidas y ganancias de los tres últimos años. Para empresas con cifras expresadas en moneda extranjera, suministre las tablas de cambio de su moneda local respecto al peso colombiano al final de cada año fiscal.
- Tarjeta profesional y certificación de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios del Revisor Fiscal
- Tarjeta profesional y certificación de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios del Contador Público

Requisitos Técnicos

El personal mínimo requerido deberá reunir los siguientes perfiles:

- Detallar los perfiles del personal mínimo requerido y anexar las hojas de vida junto con los soportes académicos y laborales.
- **Coordinador o Líder Jurídico:** Formación académica: Abogado titulado con tarjeta profesional vigente. Experiencia profesional relacionada, mínimo 3 años de experiencia profesional general y de ellos, al menos dos (02) años de experiencia específica, contados a partir de la fecha de grado.
- **Auxiliar(es) de Trámites - In House:** Formación académica: Egresados que hayan terminado materias, estudiante de derecho de séptimo semestre en adelante o bachiller o Técnico, con experiencia certificada mínima de 2 años en servicios de trámites y escrituración.

NOTA: El(los) Auxiliar(es) de Trámites tendrá una dedicación del 100% durante el tiempo que dure la ejecución del Contrato y deberá permanecer tiempo completo (**Outsourcing In House**) en las instalaciones físicas de COMFENALCO ANTIOQUIA, ubicadas en la Sede Administrativa de COMFENALCO Antioquia, ubicada en la Carrera 50 N° 53 – 43 Piso 3 Palacé de la ciudad de Medellín. Para el efecto, COMFENALCO ANTIOQUIA le suministrará un puesto y un equipo de trabajo, papelería, así como los recursos necesarios para la prestación del servicio.

El equipo que conforme el PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO, y que sea presentado en la propuesta no podrá ser modificado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, caso en el cual deberá ser remplazado por otro de igual o mayor perfil; cambio que será justificado por la empresa y autorizado por la CCF COMFENALCO ANTIOQUIA.

Una vez sea seleccionado, el contratista estará obligado a conformar los equipos de trabajo con el personal mínimo requerido señalado en su propuesta. Adicionalmente, cuando La Caja de Compensación Familiar le requiera por no estar satisfecho con las labores realizadas por el equipo de trabajo designado, deberá estar dispuesto a realizar los cambios de personal a que haya lugar con el fin de que el contrato cuente con una correcta ejecución.

c) Presentación intención de adherirse

La carta y los requisitos para adherirse, deben ser presentados en medio físico y magnético en sobre cerrado dirigido al Señor Carlos Fuentes, Jefe Capacidades de gestión. El lugar de entrega es la Sede Administrativa y de Servicios Palacé de **COMFENALCO ANTIOQUIA**, ubicadas en la Carrera 50 # 53-43, Piso 1, Taquilla No. 08.

3. Evaluación de requisitos y notificación al interesado.

El estudio y verificación de las propuestas se harán con base en su contenido. Sin embargo, COMFENALCO Antioquia se reserva el derecho de verificar la información suministrada y de descalificar aquellas propuestas que, a su juicio, contengan información inexacta, falsa o que no haya podido ser verificada por los medios usuales.

Para la verificación de las propuestas se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

Concepto	Calificación
Verificación de la Capacidad Jurídica	Cumple o No Cumple
Análisis de la Capacidad Financiera	Cumple o No Cumple
Análisis de la Capacidad Técnica	Cumple o No Cumple

a) Verificación de la Capacidad Jurídica

Consiste en el concepto de cumplimiento emitido por el Consultor de Procesos Jurídicos de COMFENALCO Antioquia basado en la revisión de la totalidad de los documentos presentados con la propuesta, de acuerdo con los requerimientos de estos términos de

referencia y a las disposiciones legales vigentes. La verificación de la Capacidad jurídica no asigna puntaje.

Son documentos objeto de la evaluación jurídica los siguientes:

- **Carta de aceptación de los términos y condiciones definidos en el Contrato Marco:** La carta de aceptación de los términos y condiciones definidos en el contrato marco suscrita por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para comprometer a la entidad interesada en participar, la cual deberá indicar el nombre de la compañía, el nombre y cargo del contacto responsable por la propuesta, su dirección electrónica (e-mail), número de teléfono y fax.
- **Copia de la cedula del representante legal:** El proponente deberá presentar copia de la cédula del representante legal.
- **Certificado de existencia y representación legal:** El certificado que acredite la existencia y representación legal debe ser con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de la fecha de cierre de la invitación.
- **Autorización para presentar la propuesta y suscribir contrato:** En el caso que el Representante Legal, conforme a los estatutos, no tenga facultades para contraer obligaciones a nombre de la misma en razón de la cuantía de la propuesta, el proponente deberá presentar fotocopia auténtica del Acta ó certificación en que conste la autorización de la Junta de Socios, Junta Directiva o Asamblea General de Socios, que lo autorice para suscribir el respectivo contrato en caso de salir seleccionado.
- **Declaratoria de inhabilidades, incompatibilidades y conflicto de interés:** El proponente deberá adjuntar un documento suscrito por el Representante Legal en el que se manifieste que no existe entre él como persona natural, los miembros de su Junta Directiva o de cualquier integrante de su empresa, ningún vinculo o parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero de afinidad o único civil con alguno de los Miembros del Consejo Directivo, con el Director Administrativo, con los Directivos y funcionarios ni con la Revisoría Fiscal de COMFENALCO Antioquia, que le impida celebrar la presente contratación, en acatamiento a la prohibición establecida en el artículo 7 de la Ley 21, Artículo 23 de la Ley 789 y los estatutos de esta Corporación.

- **Certificación del pago de aportes al Sistema de Seguridad Social:** El proponente deberá adjuntar a la propuesta la certificación firmada por el Revisor Fiscal y/o Representante Legal, según el caso, donde informe que se encuentra al día en pago aportes de parafiscales y al sistema de Seguridad Social.
- **Información financiera:** El proponente deberá adjuntar a la propuesta el balance y estado de pérdidas y ganancias de los tres últimos años (2013, 2014 y 2015). Para empresas con cifras expresadas en moneda extranjera, suministre las tablas de cambio de su moneda local respecto al peso colombiano al final de cada año fiscal.
- **Tarjeta profesional y certificación de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios del Revisor Fiscal:** El proponente deberá anexar copia de la Tarjeta Profesional y de la Certificación de Vigencia de Inscripción y Antecedentes Disciplinarios vigente, expedida por la Junta Central de Contadores, del Revisor Fiscal (si está obligado a tenerla) responsable de la suscripción del certificado sobre el pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social y aportes parafiscales.
- **Tarjeta profesional y certificación de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios del Contador Público:** El proponente deberá anexar copia de la Tarjeta Profesional y de la Certificación de Vigencia de Inscripción y Antecedentes Disciplinarios vigente, expedida por la Junta Central de Contadores, del Revisor Fiscal responsable de la suscripción del Balance General solicitado.
- **Registro Único Tributario – RUT:** El proponente deberá presentar el registro único tributario expedido por la DIAN.
- **Certificación Bancaria:** El proponente deberá presentar constancia de la existencia de su cuenta bancaria.

b) Análisis de la Capacidad Financiera

La verificación financiera de la solvencia económica del proponente se hará con base en los análisis de los Estados Financieros de los últimos 3 años, presentados por los proponentes.

Se analizarán los siguientes indicadores, los cuales determinarán si cumple o no:

- **Endeudamiento:** (Total Pasivo/Total Activo).

Se evalúa el resultado del indicador en cada uno de los años presentados y se otorga puntaje de acuerdo a los siguientes rangos:

Endeudamiento	Entre 0% - 50%	Entre 50% y 80%	Mayor a 80%
Puntos otorgados	2	1	0

- **Liquidez** (Días) (Rotación de cuentas por cobrar / Rotación de cuentas por pagar) Rotación de cuentas por cobrar (Días): $[360/(\text{ventas}/\text{deudores})]$

Rotación de cuentas por pagar (Días): $[360/(\text{costo de la mercancía vendida}/\text{proveedores})]$

Se evalúa el resultado del indicador en cada uno de los años presentados y se otorga puntaje de acuerdo a los siguientes rangos:

Liquidez	Mayor a 1	Entre 1 y 0.5	Menor a 0.5
Puntos otorgados	2	1	0

- **Margen EBITDA** (Utilidad operacional + depreciaciones + amortizaciones) / Ingreso Operacional)

Margen EBITDA	Mayor a 10%	Entre 10% y 3%	Menor a 3%
Puntos otorgados	2	1	0

Luego de tener los indicadores anteriores calificados, se suman el puntaje adquirido en cada uno de los años y se realiza la siguiente ponderación:

Año más lejano= Puntaje adquirido en el año (suma del puntaje de los tres indicadores) X 20%

Año intermedio = Puntaje adquirido en el año (suma del puntaje de los tres indicadores) X 30%

Año más reciente= Puntaje adquirido en el año (suma del puntaje de los tres indicadores) X 50%

El resultado obtenido en cada uno de los años se suma y se asigna la calificación acorde a la siguiente tabla:

Calificación final (puntaje máximo 6)	
Cumple	4,1 - 6,0
Condicionado	2,1 - 4,0
No Cumple	0 - 2,0

La Calificación condicionado hace referencia a complementar el análisis con otras variables como: comparación de indicadores financieros de empresas del mismo sector y otras variables que se consideren relevantes en el análisis financiero.

Nota: En caso que el proponente recurra a una alianza o subcontratación con otros proveedores, estos deberán a su vez someterse a la evaluación tanto Jurídica como Financiera.

Para efectos del cálculo se utilizarán dos decimales como máximo. La aproximación se hará para las milésimas iguales o mayores a cinco de la centésima superior y por debajo de cinco a la centésima inferior.

Si la empresa tiene menos de 3 años de existencia, se respetan los mismos porcentajes de ponderación de los años.

c) Análisis de la Capacidad Técnica

Consiste en la evaluación del grado de cumplimiento de los requerimientos definidos en este documento:

- **Experiencia Específica del Proponente:** Se evaluará a partir de la información que suministre el proponente en el Formulario del **Anexo 3** Formato de Experiencia y las certificaciones que la acrediten, expedidas por la Entidad contratante.

Con el propósito de demostrar su conocimiento en contratos relacionados con el objeto de la presente invitación y realizados en los últimos tres (3) años que ha realizado este tipo de servicio.

Se aceptan certificaciones de contratos vigentes y en ejecución. Para los contratos vigentes y/o en ejecución, se deberá aportar la certificación correspondiente y/o copias de los contratos.

Las certificaciones y/o actas de liquidación deben contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre de la Empresa y NIT
- Objeto del contrato.
- Valor del contrato.
- Plazo.
- Fecha de terminación.
- Fecha de expedición de la certificación.
- Nombre y cargo de quien expide la certificación.
- **Experiencia del Personal Mínimo Requerido:** Se evaluará con base en la información suministrada por el Proponente según el **Anexo 4** Formato Experiencia Profesionales y en sus respectivos documentos de soporte. COMFENALCO ANTIOQUIA, se reserva el derecho de verificar y/o comprobar estos documentos.

De acuerdo con la naturaleza y actividades a realizar en la ejecución del contrato, los proponentes se comprometen con la presentación de la propuesta, la carta de compromiso de las personas presentadas como parte del PERSONAL MINIMO REQUERIDO a vincular y/o contar y mantener al personal mínimo requerido que deberá integrar el Equipo de Escrituración, así como el personal de apoyo en cualquiera de los procesos, con el fin de garantizar su adecuado cumplimiento.

En la propuesta, los proponentes deberán detallar los perfiles del personal mínimo requerido y anexar las hojas de vida junto con los soportes académicos y laborales. En los casos en los cuales el profesional haya ejecutado proyectos para el Proponente, las certificaciones de trabajo deberán acompañarse con el contrato que evidencie que en la fecha indicada en la certificación, el profesional se encontraba trabajando para la empresa en el área de trabajo certificada. En caso contrario, no se tendrá en cuenta la certificación referida.



Invitación pública a adherirse al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por COMFENALCO ANTIOQUIA

Estos documentos deberán soportar la experiencia específica del profesional, de acuerdo con el perfil solicitado.

Una vez verificados y validados los requisitos presentados por los interesados, **COMFENALCO ANTIOQUIA** les enviará la respuesta a su solicitud de adhesión al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por la caja de compensación familiar Comfenalco Antioquia.

4. Perfeccionamiento y ejecución del contrato específico derivado del contrato marco.

A los interesados que cumplan los requisitos exigidos en este documento COMFENALCO ANTIOQUIA les enviara dos originales del contrato específico derivado del contrato marco y del acta de inicio, para su firma y devolución junto con las garantías constituidas.

Una vez las garantías sean aprobadas por el departamento jurídico de **COMFENALCO ANTIOQUIA** se informara al contratista para dar inicio a la ejecución del contrato.

5. Dudas e inquietudes

Cualquier inquietud sobre el particular será atendida por Cindy Maelly Álvarez en el siguiente correo: compras@comfenalcoantioquia.com; cindy.alvarez@comfenalcoantioquia.com

Atentamente,

CARLOS ANDRES FUENTES
Jefe Capacidades de gestión
COMFENALCO ANTIOQUIA



Invitación pública a adherirse al Contrato Marco No. 0002 para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por COMFENALCO ANTIOQUIA

Anexos

1. ANEXO 1. Contrato Marco No. 0002 para para la prestación de servicios de trámites y escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por la caja de compensación familiar Comfenalco Antioquia
2. ANEXO 2. Formato carta de aceptación de los términos y condiciones definidos en el contrato marco
3. ANEXO 3. Formato de experiencia
4. ANEXO 4. Formato experiencia de profesionales
5. ANEXO 5. Formato de declaratoria de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés.
6. ANEXO 6. Propuesta económica
7. ANEXO 7. Otrosí 1
8. ANEXO 8. Otrosí 2