

TIPO DE REUNIÓN: Comité Evaluador

ACTA NÚMERO: 002

FECHA: 05 de febrero de 2021.

HORA: 10: 00 AM

LUGAR: Sala de Juntas Sede Administrativa COMFACESAR Bloque B.

ASISTENTES: **ANDRES DE LA HOZ ROSADO** – Subdirector Administrativo y Financiero.
VICTOR MANUEL RUEDA RODRÍGUEZ - Jefe Oficina Jurídica y de Asuntos Corporativos.
CLAUDIA NUÑEZ PADILLA - Jefe de la División de Vivienda.
DEIMER PEREZ – Coordinador de proyectos de vivienda.
JORGE JUAN DURAN RIVERO – Coordinador de infraestructura y obras.

CONVOCATORIA: Con el objeto de calificar y evaluar la propuesta presentada por **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES**, identificada con NIT No. 800.182.895-7, representada legalmente por su Gerente **CARLOS ENRIQUE OROZCO DAZA** con cédula de ciudadanía número 17.970.142 y **CONSTRUCTORA CARVAJAL Y SOTO CS. S.A.S.** identificada con Nit No. 824.001.620-0, representada legalmente por **RUBEN ALFREDO CARVAJAL GIOVANNETTI** con cédula de ciudadanía número 1.065.627.543, para verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos, financieros y jurídicos solicitados en la Invitación Pública No. COMF-001-2020, para para suscribir un acuerdo de voluntades bajo una modalidad de colaboración a fin de: **1) Desarrolle con sus propios recursos financieros y su crédito empresarial, bajo su exclusiva responsabilidad técnica y operativa y conforme a la normatividad urbanística vigente, tanto del orden nacional como municipal, un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en el inmueble de propiedad de COMFACESAR situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar en la Calle 1 Norte No. 41-25 de la actual nomenclatura, cuyo derecho de dominio se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Valledupar en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-130791, desarrollo urbanístico que comprende las etapas de planeación, diseño, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias resultantes de su ejecución, y 2) Pague a COMFACESAR dentro de los plazos convenidos el valor del inmueble conforme a su avalúo y le reconozca, a título de utilidad, una participación porcentual sobre las ventas totales de las unidades inmobiliarias que se construyan y se enajenen.**

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Asunto.
3. Evaluación de las propuestas.
4. Conclusiones del Comité Evaluador

DESARROLLO

1. **VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:** Se efectuó la verificación y se constató la asistencia de todos los integrantes del comité.
2. **ASUNTO:** Verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos para para suscribir un acuerdo de voluntades bajo una modalidad de colaboración a fin de: **1) Desarrolle con sus propios recursos financieros y su crédito empresarial, bajo su exclusiva responsabilidad técnica y operativa y conforme a la normatividad urbanística vigente, tanto del orden nacional como municipal, un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en el inmueble de propiedad de COMFACESAR situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar en la Calle 1 Norte No. 41-25 de la actual nomenclatura, cuyo derecho de dominio se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Valledupar en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-130791, desarrollo urbanístico que comprende las etapas de planeación, diseño, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias resultantes de su ejecución, y 2) Pague a COMFACESAR dentro de los plazos**

convenidos el valor del inmueble conforme a su avalúo y le reconozca, a título de utilidad, una participación porcentual sobre las ventas totales de las unidades inmobiliarias que se construyan y se enajenen.

Propuestas presentadas: 2

3. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

3.1 EVALUACIÓN JURÍDICA - CAPACIDAD JURÍDICA:

	REQUISITOS	ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES – (Altos del Rosario)	CONSTRUCTORA CARVAJAL Y SOTO CS. S.A.S. (Unidad Inmobiliaria COMFACESAR)
1.	Capacidad jurídica para ejecutar y la capacidad del representante legal de las personas jurídicas, si fuere el caso, para celebrar contratos y las autorizaciones que requiera para tal efecto.	CUMPLE	CUMPLE
2.	Ser persona natural o jurídica de nacionalidad colombiana con domicilio social, sucursales o agencias en el Departamento del Cesar que estén afiliadas a la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR “COMFACESAR” y tengan dentro de su objeto social la construcción y comercialización de viviendas.	CUMPLE	CUMPLE
3.	Ser persona natural o jurídica de nacionalidad colombiana y tener dentro de su objeto social la construcción y comercialización de viviendas.	CUMPLE	CUMPLE
4.	Las personas jurídicas que presenten propuestas deben haberse constituido por lo menos diez (10) años antes de la fecha de esta invitación y su duración debe superar por lo menos en cinco (5) años el plazo ofrecido para la ejecución del proyecto urbanístico que propongan. La duración de los consorcios, uniones temporales o sociedades futuras prometidas no podrá ser inferior al plazo ofrecido para la ejecución del proyecto urbanístico y cinco (5) años más.	CUMPLE	CUMPLE

3.1.2. DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN JURÍDICA.

	REQUISITOS	ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES – (Altos del Rosario)	CONSTRUCTORA CARVAJAL Y SOTO CS. S.A.S. (Unidad Inmobiliaria COMFACESAR)
1.	Carta de presentación de la propuesta, conforme al modelo suministrado en el (Formato No. 02)	CUMPLE	CUMPLE
	Prueba de afiliación a COMFACESAR: certificado expedido por COMFACESAR en el que conste	CUMPLE (Aporta certificado que acredita	

2.	que para la fecha de apertura de esta invitación era afiliado, que a esa fecha su afiliación se encontraba vigente y que a esa fecha estaba a paz y salvo con COMFACESAR por todo concepto.	que su afiliación se encuentra vigente y se encuentra a paz y salvo con aportes parafiscales hasta el periodo 2020 -11	CUMPLE
3.	Prueba del cumplimiento del artículo 50 de la ley 789 de 2.002 y Ley 828 DEL 10 DE JULIO DE 2.003: certificación expresa suscrita por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal donde se acredite el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje- SENA.	CUMPLE	CUMPLE
4.	Certificado de existencia y representación legal expedido por autoridad competente.	CUMPLE	CUMPLE
5.	Copia impresa del mensaje electrónico mediante el cual manifestaron a COMFACESAR su interés en participar en esta invitación pública.(Formato No. 1)	CUMPLE	CUMPLE

3.1.3. EVALUACIÓN JURÍDICA – ESTRUCTURA JURÍDICA DE LA OFERTA.

ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES: Presenta un modelo de colaboración empresarial para desarrollar el proyecto inmobiliario que denominó como “*Altos del Rosario*” semejante a un contrato de cuentas en participación, en la minuta quedo pendiente por definir las cláusulas relativas a garantías, confidencialidad, penas por incumplimiento, reformas y documentos del contrato, las cuales se requirieron determinar en la Invitación.

El modelo de colaboración, consiste en la celebración de un contrato entre comfacesar y el constructor a fin de que se desarrolle en el predio de titularidad de comfacesar un proyecto inmobiliario a nombre y bajo el crédito empresarial de la constructora, la cual deberá en todo momento rendir cuenta y dividir las utilidades en la proporción convenida en la minuta contractual.

CONSTRUCTORA CARVAJAL Y SOTO CS. S.A.S.: Presenta un modelo de colaboración empresarial para desarrollar el proyecto inmobiliario que denominó como “*Unidad Inmobiliaria COMFACESAR*” semejante a un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pagos, en dicha minuta quedo pendiente por definir las clausulas relativas a garantías, confidencialidad, responsabilidad de las partes en el resultado económico del contrato, El precio del inmueble de propiedad de la caja, la obligación de pagarlo y la forma y plazo para efectuar ese pago, monto de las utilidades que el contratista reconocerá y pagara a comfacesar y su forma de pago, penas por incumplimiento y documentos del contrato.

Dicho modelo de colaboración consiste en la celebración de un contrato de fiducia mercantil, entre una entidad fiduciaria, comfacesar y la constructora con el fin de que se constituya un patrimonio autónomo, al que se le transferirá el inmueble de titularidad de comfacesar para que se adelante el proyecto inmobiliario, con el propósito de que la entidad fiduciaria efectúe los pagos del proyecto según las instrucciones señaladas en la minuta contractual y posteriormente transfiera las unidades construidas a los adquirentes y/o beneficiarios finales.

La versión final del contrato se preparará con fundamento en el modelo ofrecido por el oferente, no implica su aceptación incondicional por parte de **COMFACESAR**, el texto del documento contractual que acuerden las partes deberá ser congruente con las previsiones de la invitación, contener los elementos esenciales del contrato y no podrá incluir estipulaciones que establezcan derechos y obligaciones para las partes distintos de los previstos en la invitación.

VICTOR MANUEL RUEDA RODRÍGUEZ.
Jefe Oficina Jurídica y de Asuntos Corporativos.

3.2. EVALUACIÓN TÉCNICA

La evaluación de las propuestas presentadas por **ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES** y **CONSTRUCTORA CARVAJAL Y SOTO CS. S.A.S.** se efectúa con fundamento en los criterios de evaluación establecidos en el ACTA DE EVALUACIÓN TÉCNICA Anexa al presente Comité, concluyendo que ambos oferentes cumplen con lo exigido por **COMFACESAR** en la Invitación Pública N° COMF -001 de 2020.

CLAUDIA NUÑEZ PADILLA.
Jefe División de Vivienda.

3.3. EVALUACIÓN FINANCIERA

La documentación financiera de los oferentes cumplen con la presentación de los estados financieros básicos a diciembre 31 de 2019 debidamente certificados de conformidad con la normatividad vigente aplicable a la materia, acorde con los requisitos establecidos en la Invitación Pública N° COMF -001 de 2020.

ANDRÉS AVELINO DE LA HOZ ROSADO.
Subdirector Administrativo y Financiero.

4. CONCLUSIONES DEL COMITÉ EVALUADOR.

Una vez analizadas las propuestas, el Comité recomienda preparar el texto definitivo de colaboración empresarial con la **CONSTRUCTORA CARVAJAL Y SOTO CS. S.A.S.**, en atención a que su oferta obtuvo un mayor puntaje debido a que tiene la experiencia específica requerida, su proyecto arquitectónico cuenta con calidad y es más conveniente económicamente para **COMFACESAR**, ya que cumple con los requisitos técnicos, financieros y jurídicos establecidos dentro de la Invitación Pública No. COMF-001-2020; por estas razones resulta ser más favorable a las exigencias de **COMFACESAR**.



**SISTEMAS INTEGRADOS DE GESTIÓN
FORMATO
ACTA DE REUNION**

Código: F-M-003

Versión:3

Fecha: 02/05/2017

COMPROMISOS

ÍTEM	COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA
1			
2			

FIRMA DE ASISTENTES

ÍTEM	NOMBRE	CARGO	FIRMA
1	ANDRÉS DE LA HOZ ROSADO	Subdirector Administrativo y Financiero.	
2	VICTOR RUEDA RODRÍGUEZ	Jefe Oficina Jurídica y de Asuntos Corporativos.	
3	CLAUDIA NUÑEZ PADILLA	Jefe División de Vivienda.	
4	DEIMER PEREZ	Coordinador de Proyectos de Vivienda.	
5	JORGE JUAN DURAN RIVERO	Coordinador de Infraestructura y Obras.	