CONVENIO DE ASOCIACIÓN CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU" Y LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

Entre el **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU,** identificado con NIT No. 804001897-0, entidad pública descentralizada del orden municipal, creada mediante Acuerdo Municipal Nº 048 de 1995, domiciliada en Bucaramanga, República de Colombia, representada legalmente y en este acto por **CESAR CAMILO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ,** identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 91.533.501 de Bucaramanga-Santander, en calidad de Director, , designado mediante Decreto de Nombramiento No. Decreto 0083 del 30 de junio de 2021 expedido por el Despacho del Alcalde de Bucaramanga y con diligencia de Posesión No. 0152 del 01 de julio del 2021, institución que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **INVISBU,** y por la otra **JULIO CESAR ARDILA**, identificado con cédula de Ciudadanía No. 13.847.770 de Bucaramanga, obrando en calidad de Representante Legal de la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER,** identificada con NIT No. 890206917-3, entidad sin ánimo de lucro con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, hemos acordado firmar el presente Convenio de Asociación, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 489 de 1998, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

Que, el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, señala que *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones";* por consiguiente, las autoridades administrativas deben coordinar y articular sus actividades para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que, el inciso 2 del artículo 355 de la Constitución Política de Colombia establece que *"El Gobierno, en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal podrá, con recursos de los respectivos presupuestos, celebrar contratos con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad con el fin de impulsar programas y actividades de interés público acordes con el Plan Nacional y los Planes Seccionales de Desarrollo"* lo cual, no implica la existencia de un régimen alternativo de contratación, mediante el cual se permita la inaplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Que, el artículo 96 de la ley 489 de 1998, autoriza la asociación de entidades públicas con personas jurídicas particulares, mediante la celebración de convenios para el desarrollo del conjunto de actividades en relación a los cometidos y funciones que les asigna la ley, y precisa que los convenios de asociación a que se refiere el mencionado artículo se celebrarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 355 de la Constitución Política, y en ellos se determinará con precisión su objeto, término, obligaciones de las partes, aportes, coordinación y todos aquellos aspectos que se consideren pertinentes

Que, el Decreto 092 de 2017, reglamenta la forma como las entidades públicas de los distintos niveles jerárquicos de la administración pública pueden contratar con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad, para impulsar programas y actividades de interés público de acuerdo con el Plan Nacional o los Planes Seccionales de Desarrollo, en los términos del artículo 355 de la Constitución Política.

Que, el **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU**, es una entidad descentralizada del orden municipal, con autonomía administrativa y financiera creado mediante Acuerdo Municipal No. 048 de 1995, cuya misión u objeto principal es desarrollar las políticas de vivienda de interés social y de la reforma urbana en los términos previstos en las leyes y para ello puede suscribir convenios, contratos siendo su régimen contractual el previsto en la ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

Que, entre algunas de sus funciones, el **INVISBU** tiene la de *"Celebrar toda clase de contratos para el normal desarrollo de su objeto social como de sus funciones"* y "coordinar la realización de planes y programas de vivienda con entidades públicas y privadas, mediante la suscripción de convenios y contratos".

Que, el artículo sexto del Acuerdo Municipal No. 048 de 1995, establece los medios para cumplir la misión de la entidad, entre los cuales, se establece: *"suscribiendo convenios interinstitucionales"*.

Que, el artículo 7 del Decreto Municipal No. 0254 de 2001, señala como función de la Dirección "*Organizar, dirigir y controlar de conformidad con las directrices trazadas por el Consejo Directivo las actividades del INVISBU y suscribir como representante legal, los actos y contratos, ordenar los gastos y suscribir convenios necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones de la entidad*".

Que, el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, *"(...) La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.* (...)".

Que, el **INVISBU** tiene a su cargo tanto el trámite de inscripción como la certificación de la existencia y representación legal de las personas jurídicas que se hayan constituido como propiedad horizontal en los términos señalados en la ley 675 de 2001.

Que, el **INVISBU** requiere actualización, acompañamiento, capacitación y formación en materia inmobiliaria en aras de prestar un servicio eficiente a la ciudadanía en materia inmobiliaria.

Que, la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** es una entidad sin ánimo de lucro de reconocida idoneidad, cuyo objeto es: "*Contribuir al desarrollo del país y en especial al de la región en donde opera, propiciando el perfeccionamiento del desarrollo de actividades relacionadas con el campo inmobiliario.*"

Que, la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** es una corporación de reconocida idoneidad y con acreditada experiencia en el tema de propiedad horizontal.

Que, con fundamento en las anteriores consideraciones, las **PARTES** acuerdan celebrar el presente **CONVENIO DE ASOCIACION**, el cual se regirá por las siguientes:

CLAUSULAS:

CLAUSULA PRIMERA: - OBJETO: AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU Y LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, PARA LA FORMACION Y ACOMPAÑAMIENTO DE PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN, PROFESIONALIZACIÓN Y NORMATIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN SANTANDER.

CLAUSULA SEGUNDA: ALCANCE DEL CONVENIO: Las partes se comprometen a propiciar el perfeccionamiento del convenio, dentro del marco de las más estrictas normas de la moral, la ética, el profesionalismo, la honorabilidad comercial de sus miembros, la alta calidad en el préstamo de sus servicios y el compromiso con el bienestar y satisfacción de necesidades de la población en general. Para alcanzar los objetivos descritos en la cláusula anterior, las Partes del común acuerdo, dentro del marco de sus competencias y las normatividades vigentes, velarán por el desarrollo y profesionalización del sector inmobiliario en Santander y convienen en los aspectos siguientes.

CLAUSULA TERCERA: – VALOR. El presente Convenio de Asociación no tiene cuantía y por tanto, no causa erogación presupuestal alguna para las partes. **PARÁGRAFO:** Los gastos, costos en que se incurra antes, durante y después serán asumidos por cada una de las entidades con cargo a las partidas o rubros presupuestales que cada una apropie para la ejecución de sus programas proyectos relacionados con el objeto contractual.

CLAUSULA CUARTA: – PLAZO. El término de ejecución del presente convenio será de **VEINTIOCHO (28) MESES** contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

PARÁGRAFO: El término de ejecución aquí previsto podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo entre las partes y requerirá la suscripción del documento contractual en el que conste la novedad.

CLAUSULA QUINTA: – OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Las partes asumen las siguientes obligaciones:

5.1. OBLIGACIONES DEL INVISBU: **5.1.1.** Suministrar oportunamente a **LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** la información necesaria para el cumplimiento del objeto del convenio. **5.1.2**. Crear un plan de acción semestral de los estudios, investigaciones y capacitaciones del sector inmobiliario que deba realizar LA **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**. **5.1.3.** Realizar la divulgación de los estudios e investigaciones, capacitaciones y todas aquellas acciones en cumplimiento al objeto del convenio. **5.1.4.** Asumir los gastos de los folletos publicitarios que contengan los programas de capacitación, profesionalización y normatización de la actividad inmobiliaria. **5.1.5.** Apoyar la promoción de las capacitaciones, profesionalizaciones y normalización de la actividad inmobiliaria. **5.1.6** Coordinar la entrega de los folletos publicitarios. **5.1.7.** Coordinar y citar las reuniones virtuales por canales institucionales. **5.1.8.** Suscribir el acta de inicio. **5.1.9**. Comunicar previamente cualquier posible alteración, modificación o inconveniente de carácter técnico, administrativo o de cualquier otra índole que afecte las condiciones previstas y que incida en el desarrollo del objeto del Convenio. **5.1.10**. Coordinar, vigilar y hacer el seguimiento de la ejecución del objeto del convenio a través de un Supervisor designado para tal efecto por el **INVISBU. 4.1.11.** Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto de este Convenio.

5.2. OBLIGACIONES DE LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER: 5.2.1. Contribuir en la divulgación de normas del sector, propender por la realización de estudios e investigaciones, capacitaciones y todas aquellas de interés para el sector inmobiliario. **5.2.2.** Colaborar en la organización, realización, promoción y desarrollo de todas las actividades propuestas en el marco del convenio.**5.2.3.** Proveer el apoyo logístico necesario y organizar las actividades relacionadas con el convenio, así como disponer de su capacidad técnica y operativa para desarrollar las actividades con cargo al mismo. **5.2.4.** Participación en ferias inmobiliarias donde se socialice la oferta del **INVISBU** en relación a sus trámites y servicios. **5.2.5.** Coordinación de charlas o capacitaciones en temas de interés en materia de vivienda, gestión inmobiliaria y propiedad horizontal. **5.2.6.** Cooperar en la identificación de oferta de vivienda y constitución de propiedades horizontales en el Municipio de Bucaramanga. **5.2.7.** Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto del Convenio.

CLAUSULA SEXTA: GARANTÍAS: Para el presente convenio no se requiere la constitución de garantías de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

CLAUSULA SEPTIMA: - AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL: El presente convenio se desarrollará con plena autonomía de cada una de las partes, por tanto, no genera relación laboral alguna entre las mismas, ni con el personal que se vincule en la ejecución del mismo. En consecuencia, será de exclusiva responsabilidad del **INSTITUTO DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU** y **LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** el pago de salarios, honorarios y/o prestaciones a que hubiere lugar respecto del personal que designen para el desarrollo de las actividades del presente convenio.

CLAUSULA OCTAVA: - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las Partes acuerdan que en el evento en que surjan diferencias entre ellas con ocasión al desarrollo del presente Convenio, buscarán mecanismos de arreglo directo tales como la negociación directa para ese efecto, las partes dispondrán de un término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido.Dicho término podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo escrito. En el evento en que no se llegue a un acuerdo, las partes quedan en libertad de acudir a la jurisdicción competente.

CLAUSULA NOVENA: - SUPERVISIÓN AL CONVENIO: La vigilancia para el cumplimiento y ejecución del mismo se ejercerá por parte del **INVISBU**, a través de un Supervisor designado por la

Dirección, y por parte de **LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER** a través de un Supervisor designado por el Director Ejecutivo.

CLAUSULA DECIMA: - CONFIDENCIALIDAD: La información que el **INVISBU** entregue a **LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** tiene carácter confidencial y debe ser tratada con la más absoluta reserva por el personal que por la ejecución de las obligaciones contractuales deba acceder a ella. La información que se considera confidencial para efectos del presente contrato es aquella que permita contactar y/o identificar a los representantes legales de las propiedades horizontales, agentes inmobiliarios o personales con funciones de administración delegada, información tal como i) nombres y apellidos, ii) datos de contacto como teléfonos, correos electrónicos personales. iii) direcciones de residencia y/o domicilio. **PARÁGRAFO:** En ningún caso la información a la que en virtud del presente convenio se le otorgue la condición de confidencial dejará de serlo, aun cuando el titular de la misma autorice a **LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER** para su tratamiento, incluso para finalidades distintas. El término de confidencialidad de la información será por la vigencia del convenio y 10 años más.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA: - TERMINACIÓN DEL CONVENIO: El presente convenio terminará en forma regular cuando expire el plazo o se cumpla su objeto, salvo que las partes dispongan su prórroga conforme a lo establecido en la cláusula cuarta. El Convenio terminará anticipadamente cuando se presente y/o cumpla una de las siguientes causales: a) Por el incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes de este Convenio. b) Por mutuo acuerdo de las partes, en cuyo caso se levantará un Acta donde conste el estado en que se encuentra el convenio y los compromisos pendientes a cargo de cada una de las partes. c) La imposibilidad técnica, administrativa o legal para continuar con su ejecución; d) El acaecimiento de alguna circunstancia constitutiva de caso fortuito o fuerza mayor que impida su continuidad.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDACIÓN DEL CONVENIO: El presente Convenio deberá liquidarse en los términos contemplados en el artículo 11 de la ley 1150 de 2007.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. INDEMNIDAD. Las partes se mantendrán indemnes contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por las partes o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del presente convenio.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. DOMICILIO. Para todos los efectos legales y judiciales del presente convenio el domicilio contractual será la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA– PERFECCIONAMIENTO: El presente Convenio se entiende perfeccionado con la firma de las partes.

Se firma en Bucaramanga, a los

Por LA CORPORACION

JULIO CESAR ARDILA
C.C. No. 13.847.770 de Bucaramanga
Director Ejecutivo

Por el INVISBU,

CESAR CAMILO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
C.C. No 91.533.501 de Bucaramanga-
Director

Proyectó: José Miguel Diaz Sandoval- Asesor Jurídico
Revisó aspectos contractuales Eymar Said Torres – Abogado Contratista