1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

1.1 NECESIDAD

La Caja de la Vivienda Popular es un Establecimiento Público del Distrito Capital, adscrito a la Secretaría Distrital de Hábitat, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, cuyo objeto es contribuir al desarrollo de la política del Sector Hábitat, a través del mejoramiento de barrios, reasentamiento de hogares, titulación de predios y mejoramiento de vivienda, mediante la participación ciudadana, con el propósito de elevar la calidad de vida de las comunidades más vulnerables y la construcción de una mejor ciudad integrada a la región.

El "Plan Terrazas" es un instrumento de política pública distrital, implementado mediante la "Curaduría Pública Social" de modo que permita dar viabilidad técnica para reconocer las condiciones urbanísticas, habitacionales y estructurales existentes en las viviendas de los barrios, legalizados, localizadas en territorios de tratamiento urbanístico de Mejoramiento.

La Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular busca mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas que presenten un desarrollo incompleto, mediante el acompañamiento técnico, social y jurídico, con el fin de garantizar el derecho a la vida y a una vivienda digna; y con el fin de cumplir con la misionalidad; La Caja de la Vivienda Popular y la Secretaría Distrital del Hábitat suscribieron el Convenio Interadministrativo No. 686 de 2021 de 22 de mayo de 2021, cuyo objeto es: *"Aunar, articular y coordinar esfuerzos, técnicos, administrativos, jurídicos y económicos entre la secretaría distrital del hábitat y la caja de la vivienda popular para formular e implementar el proyecto piloto que desarrolle el esquema de solución habitacional "plan terrazas"*, el cual consiste en el mejoramiento progresivo de edificaciones de vivienda de origen informal, cuya meta se planteó es el desarrollo de soportes técnicos, jurídicos, normativos y financieros para intervenir de manera progresiva edificaciones de vivienda de origen informal para mejorar sus condiciones urbanísticas, estructurales y de habitabilidad.

En esa medida, el 14 de septiembre de 2021 se suscribió entre la Secretaría Distrital del Hábitat, la Caja de la Vivienda Popular y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos, dentro del cual se incluyó dentro de las responsabilidades de la Fiduciaria, la obligación de adelantar las gestiones para el proceso de contratación en los proyectos seleccionados por el Comité Fiduciario.

Así las cosas, para la ejecución del P.A. PLAN TERRAZAS se abrió la Invitación Pública para el Grupo 11, el cual tenía como objeto *"EJECUTAR LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE VIVIENDA PROGRESIVA EN EL MARCO DEL PLAN TERRAZAS, A PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTE A MONTO AGOTABLE, DE ACUERDO CON LOS PROYECTOS ESTRUCTURADOS POR LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR Y EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT LOTES 1 Y 2",* así:

A) Invitación Pública No. PA-PT-001- 2023 (Grupo 11)

El Comité Fiduciario del P.A PLAN TERRAZAS mediante acta No. 56 del 11 de octubre de 2023, aceptó la recomendación de orden de elegibilidad efectuada por los evaluadores, en el sentido de seleccionar como adjudicatario de la Invitación Pública No. PA-PT-001-2023 al proponente CONSOTCIO MUY BUENAS VIVIENDAS S.A.S, ubicado en el primer orden de elegibilidad e instruyó a EL CONTRATANTE Y/O PATRIMONIO AUTONOMO para adelantar las gestiones pertinentes tendientes a la suscripción del contrato de obra.

Por otro lado, en cuanto a la interventoría, se abrió la Invitación Pública la cual tenía como objeto *"REALIZAR LA INTERVENTORÍA INTEGRAL ADMINSTRATIVA, TÉCNICA, FINANCIERA, AMBIENTAL, SOCIAL, SST-MA Y JURÍDICA A LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE VIVIENDA PROGRESIVA EN EL MARCO DEL PLAN TERRAZAS DE ACUERDO CON LOS PROYECTOS ESTRUCTURADOS POR LA CAJA DE VIVIENDA POPULLAR, EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT" GRUPO 11,* así:

B) Invitación Pública No. PA-PT-006-2023

El Comité Fiduciario del P.A PLAN TERRAZAS mediante acta No. 56 del 11 de octubre de 2023, aceptó la recomendación de orden de elegibilidad efectuada por los evaluadores, en el sentido de seleccionar como adjudicatario de la Invitación Pública No. PA-PT-006-2023 al proponente CONSORCIO CABA – ANEZGA, ubicado en el primer orden de elegibilidad e instruyó a EL CONTRATANTE Y/O PATRIMONIO AUTONOMO para adelantar las gestiones pertinentes tendientes a la suscripción del contrato.

Como consecuencia de los anterior, se suscribió el contrato de obra No. 009 de 2023 el 21 de diciembre de 2023 y contrato de interventoría No. 010 de 2023 el 20 de diciembre de 2023

El día 18 de enero de 2024 se suscribe el otrosí No.1 al contrato de obra No. 009 de 2023 con el fin de aclarar los términos de la cláusula decimoctava de garantías, específicamente en lo relacionado con la eliminación del amparo de garantía de devolución del anticipo y el ajuste a la vigencia del amparo de la garantía de estabilidad de la obra a dos (02) años.

De acuerdo con la cláusula trigésima quinta "Suscripción, perfeccionamiento y ejecución", *"(…) para su ejecución, se requerirá de la obtención del correspondiente registro presupuestal, la aprobación de las garantías, estos documentos deberán allegarse a la entidad dentro de los tres días hábiles siguientes a la suscripción del contrato y posterior suscripción del acta de inicio entre el contratista y el interventor* (…)"

De acuerdo con la ficha técnica del estado general del contrato de obra presentado por la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda popular, en la etapa previa a la ejecución del contrato se presentaron una serie de retrasos e inconvenientes no imputables a La CVP que imposibilitaron el inicio del proyecto, esto es, EL CONTRATISTA no canceló ni allegó las garantías de cumplimento en los términos pactados en el contrato; transcurriendo así 145 días entre la suscripción del contrato y el pago de las garantías.

Para precisar al respecto, el contratista inicialmente allegó el día 29 de enero de 2024 el pago por la póliza de responsabilidad civil extracontractual pero solo hasta el 22 de mayo de 2024 se allegó el pago de la póliza de cumplimiento.

En atención a lo anterior, se debe precisar que, para dar cumplimiento a la cláusula trigésima quinta en cuanto a la ejecución del contrato, se debe contar con la aprobación de las garantías, que a su vez exige la presentación de los recibos de pago de las garantías exigidas en el marco del contrato. De acuerdo con lo anterior, la ficha técnica precisa que ante la evidencia del no pago de la póliza de cumplimiento "(…) la suscripción del acta de inicio por parte del contratante era inviable, hasta tanto no se evidenciara un pago total de la póliza de cumplimiento, generando así una primera alerta frente al desarrollo del contrato (…)".

Por otro lado, la Dirección de Mejoramiento de Vivienda realizó una revisión técnica con el fin de establecer el estado general de los expedientes incluidos en el alcance del contrato de obra celebrado con el CONSORCIO MUY BUENAS VIVIENDAS, precisando lo siguiente:

"(…) ** De 100 unidades de viviendas contratadas para ejecución, solo se encontraron sesenta y dos (62) expedientes que cumplen con los requisitos de Localidad, Upz y Asignación del subsidio y Valor del subsidio asignado en el año 2023.*

** De sesenta y dos (62), en visita técnica a los predios se encontró que, cuatro (4) viviendas presentan inconsistencias entre el área existente y el área reconocida en el acto de reconocimiento aprobado por la curaduría Pública Social, lo que podría generar retrasos en el proceso de ejecución del proyecto una vez se inicie obra.*

** Dos (2) viviendas se encuentran intervenidas sin tener en cuenta la licencia de construcción, por lo que tocaría primero modificar la licencia de construcción ya expedida.*

** Doce (12) hogares presentaron renuncia a la asignación del subsidio ante la Caja de Vivienda Popular y la Secretaría Distrital del Habitat.*

Lo anterior indica que para suscribir el acta de terminación sólo se cuenta con 44 expedientes para entregar al contratista y poder ejecutar, pero es importante señalar que una reducción al alcance del contrato puede afectar financieramente al ejecutor por no alcanzar punto de equilibrio financiero o por tener una expectativa de un presupuesto contractual más alto, y por el cual asumió el pago de garantías. (…)"

Por lo anterior, la Ficha Técnica precisaba que *"(…) se concluyó que la suscripción del acta de inicio para grupo 11 constituye un riesgo generando afectaciones a más hogares y perder recursos por concepto de anticipo.* (…)"

Adicionalmente, de acuerdo con la información presentada por la Dirección de Mejoramiento de Vivienda, el 15 de mayo de 2024, se llevó a cabo reunión que tenía como propósito la firma de acta de inicio del contrato de obra del grupo 11 y la revisión de los compromisos adquiridos el día 3 de mayo del 2024, el contratista de interventoría deja claro que su posición es la liquidación anticipada del contrato o la modificación del contrato antes de la firma del acta de inicio. A lo que el contratista de Obra manifiesta su interés en la ejecución de contrato y se comprometió a que las pólizas totales

del contrato quedarían canceladas en su totalidad el día 24 de mayo del 2024.

Sin embargo, más allá de la entrega de los recibos de pago de las pólizas por parte del contratista de obra, no se llegó a un acuerdo con el contratista de interventoría frente a la ejecución y/o modificación de su contrato. Situación que se prolongó hasta octubre de 2024.

El 21 de octubre de 2024 mediante radicado CVP No. 202414000140651, la Dirección de Mejoramiento de Vivienda envió invitación al contratista de obra solicitando la terminación y liquidación del contrato, en respuesta el contratista de obra con radicado de fecha CMBV-009-2023-008-G11 de fecha 25 de octubre de 2024 manifestó su desacuerdo y solicita se firme el acta de inicio del contrato.

El 31 de octubre de 2024, en respuesta a lo anterior la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la CVP envió un oficio con radicado No. 202414000147281 al contratista de obra que de acuerdo con la situación contractual del Grupo 11 inicia las acciones legales o administrativas para la terminación del Contrato de Obra No. 009 de 2023, de conformidad con las causales de terminación por incumplimiento previstas en el contrato y conforme a la legislación contractual vigente. Esta medida busca evitar perjuicios financieros y administrativos para la Entidad, garantizando la seguridad jurídica para las partes en la administración de los recursos y en la ejecución de proyectos de vivienda.

En el marco de las negociaciones iniciadas con el contratista de obra, la Dirección Jurídica solicitó un concepto jurídico a la firma de abogados Hurtado Gandini Dávalos, la cual emitió su análisis y recomendaciones. Con base en dicho concepto, y en el alcance emitido el 8 de abril del presente año incluido en los anexos que serán presentados ante los órganos de gobernanza, el Comité Técnico y el Comité Fiduciario se recomienda iniciar las acciones judiciales correspondientes.

Así las cosas, mediante concepto emitido por la firma de abogados Hurtado Gandini Dávalos del 20 de febrero de 2025, alcance No.1 del 03 de marzo de 2025 y alcance No. 02 del 07 de abril de 2025, se recomienda a la Caja de la Vivienda Popular dentro del análisis de riesgo planteado, dar inicio a las acciones legales (controversias contractuales de acuerdo con las conclusiones presentadas) frente a la jurisdicción contencioso administrativa

En atención a lo anterior, la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular y atendiendo la recomendación del Comité Técnico Fiduciario No.84, sugiere el inicio de acciones judiciales en contra del contratista CONSORCIO MUY BUENAS VIVIENDAS del contrato de obra No. 009 de 2023

Que, considerando la complejidad del caso, se hace necesaria la contratación de una firma externa de abogados, con el conocimiento específico en temas contractuales y responsabilidad de la administración, con experiencia en controversias contractuales en casos similares a los que enfrenta la Caja de la Vivienda Popular, especialista en derecho administrativo, contractual y responsabilidad de la administración, con un profundo conocimiento del sector público, incluyendo la normativa y regulaciones aplicables a la entidad, tener la capacidad para manejar casos complejos y de alto impacto, con un enfoque estratégico y proactivo, así como tener una política clara de prevención de daño antijurídico, que se alinee con los objetivos y valores de la entidad pública y debe considerar el impacto social, fiscal y económico de sus recomendaciones y acciones, y estar comprometida

con la sostenibilidad y el desarrollo de la entidad pública.

A su vez, conforme a la modificación No. 5 del Manual Operativo Fiduciario y Reglamento de Contratación Derivada, entre Fiduciaria Bancolombia S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo P.A. PLAN TERRAZAS, SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT y CAJA DE VIVIENDA POPULAR, en el numeral **5.5 CAUSALES PARA ACUDIR A LA CONTRATACIÓN DIRECTA, literal f**, se estableció:

"La contratación de personas naturales o jurídica para la defensa del fideicomiso en procesos judiciales o extrajudiciales"

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la firma HURTADO GANDINI DÁVALOS ABOGADOS SAS, es la persona jurídica idónea por su gran experiencia jurídica, para llevar la defensa y representación judicial de la Fiduciaria Bancolombia, patrimonio autónomo Plan Terrazas, y velar por los intereses de la Caja de La Vivienda Popular.

2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO

EL CONTRATISTA se obliga para con el CONTRATANTE en forma profesional e independiente, bajo su exclusiva responsabilidad, y con plena autonomía jurídica, técnica y administrativa, a prestar sus servicios profesionales jurídicos para: PRESENTAR, POR CUENTA Y EN NOMBRE DEL FIDEICOMISO PLAN TERRAZAS, cuyo vocero y administrador es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, con NIT. 800.150.280-0, las acciones legales correspondientes contra Grupo 11.

PARÁGRAFO PRIMERO: El alcance de la propuesta incluye la presentación de las demandas, pronunciamiento sobre las excepciones, contestación de las demandas de reconvención, si la hubiere, así como los actos de apoderamiento en caso de tutela por activa o por pasiva, asociadas a este proceso e igualmente los recursos procesales, si a ello hubiere lugar.

2.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.

1) Acatar la Constitución, la Ley, las normas vigentes establecidas por el Gobierno Nacional, Distrital, y las instrucciones emitidas por LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS así como sus fideicomitentes y demás disposiciones pertinentes.
2) Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato.
3) Dar cumplimiento a las obligaciones con el sistema integral de seguridad social integral y aportes parafiscales, según corresponda, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, en concordancia con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, en la Ley 828 de 2003, en la Ley 1122 de 2007, Decreto 1703 de 2002, Decreto 510 del 5 de marzo de 2003 y demás normas que las adicionen, complementen o modifiquen. Para la realización de los pagos el contratista deberá

presentar junto con cada factura o su documento equivalente, la constancia de cumplimiento de dichas obligaciones, comprometiéndose a que el pago realizado corresponde única y exclusivamente al contrato ejecutado con LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS

4) Informar el número de una cuenta corriente o de ahorros en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y afiliada al S.A.P (Sistema Automático de Pagos) en la cual LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS le consignará al contratista los pagos estipulados en este contrato.

5) Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se entregue la copia del contrato y se indiquen las instrucciones para su legalización, deberá constituir la(s) garantías(s) pactada(s) en el contrato.

6) Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía al Supervisor del contrato y a LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS.

7) Guardar total reserva de la información que por razón del servicio y desarrollo de sus actividades obtenga, en razón a que esta es propiedad de LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS y sus fideicomitentes y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada.

8) Cumplir las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le comunique LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS por conducto del Supervisor del contrato y los Fideicomitentes.

9) Dar cumplimiento a la normatividad vigente en el período que comprende el contrato, en materia de bioseguridad, Seguridad y Salud en el Trabajo.

10) El CONTRATANTE acepta por parte del contratista la utilización de diversas herramientas tecnológicas para la prestación de los servicios, las cuales podrán incluir, pero no se limitan a herramientas de legaltech, inteligencia artificial, sistemas de gestión de relación con clientes (CRM), entre otras. Estas herramientas se emplearán para optimizar la eficiencia y calidad de los servicios prestados, siempre en cumplimiento con las normativas vigentes de protección de datos y confidencialidad, y en ningún caso reemplazarán ni sustituirán la responsabilidad de la firma y sus abogados, quienes mantendrán el control, supervisión y calidad sobre todos los aspectos del servicio contratado

2.3 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1) Asumir la representación judicial de la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLAN TERRAZAS en el

proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho / Acción de Lesividad, buscando la nulidad del contrato de obra - Plan Terrazas Grupo 11.

2) Adelantar todas las actuaciones propias del proceso judicial objeto del contrato, en especial cumpliendo estrictamente con los términos establecidos para el efecto y teniendo un control permanente de cada una de sus etapas.

3) Participar activamente con **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLAN TERRAZAS y con LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR, en todo lo relativo a la gestión integral de los procesos en aras de la mejor defensa de los intereses jurídicos y económicos del fideicomiso y sus fideicomitentes CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR Y SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

4) Utilizar todos los instrumentos de derecho sustancial y procesal disponibles y aplicables al proceso de manera diligente y oportuna dentro de cada actuación procesal y, como consecuencia de ello, ejercer una defensa eficaz de los intereses del fideicomiso contratante.

5) Realizar la revisión, depuración y alistamiento de información y/o documentación jurídica necesaria para el proceso objeto del contrato, contando con un equipo de trabajo que le de soporte técnico y financiero frente a la información que le presente **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLAN TERRAZAS y la CAJA DE VIVIENDA POPULAR

6) Preparar y presentar los escritos procesales y extraprocesales, incluyendo demandas, recursos, memoriales y cualquier otro documento necesario para garantizar la adecuada conducción del proceso.

7) Realizar el seguimiento continuo y diligente de cada uno de los procesos judiciales, asegurando su impulso en todas las etapas y velando por el cumplimiento de los términos y plazos procesales.

8) Coordinar y participar en mesas de trabajo con la Dirección de Mejoramiento de Vivienda, otras áreas pertinentes de la Caja de la Vivienda Popular y la Fiduciaria, con el propósito de recopilar, organizar y analizar los documentos y pruebas que serán utilizados en los procesos judiciales mencionados.

9) Utilizar en cualquier etapa del proceso y siempre que esté debidamente sustentado los mecanismos alternativos de solución de conflictos (MASC), transacción y/o conciliación, cuando a ello haya lugar con la previa y expresa autorización de la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLAN TERRAZAS, la cual a su vez será instruida por el respectivo Comité Fiduciario de dicho Fideicomiso.

10) Presentar al Comité Fiduciario el proyecto de estrategia para la defensa judicial en el proceso asignado, para los fines informativos correspondientes.

11) Efectuar la administración y custodia de la información relativa al objeto del contrato con expresa prohibición de difundirla a cualquier persona no autorizada por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLAN TERRAZAS, so pena de pagar los respectivos perjuicios. Esta confidencialidad se extenderá por el término del contrato y cinco años más.

12) Realizar las reuniones que sean necesarias, para llevar a cabo el cumplimiento del objeto contractual.

13) Rendir informes mensuales al Supervisor designado al que reporta con las respectivas evidencias documentales, los cuales deberán contener como mínimo los siguientes ítems: i.) Actuaciones judiciales llevadas a cabo dentro del periodo. ii.) Relación cronológica y

detallada del seguimiento al proceso a su cargo. iii) Copia de las decisiones emanadas por las autoridades competentes en virtud del objeto del contrato a celebrar.

PARÁGRAFO: DILIGENCIA PROFESIONAL: El Contratista se compromete a realizar con la debida diligencia profesional y en cumplimiento del mandato conferido, todas aquellas gestiones o trámites que se requieran en el curso de los negocios y a vigilar el desarrollo de los mismos hasta su finalización, para la defensa de los intereses que se le han encomendado.

2.4. DURACIÓN

La vigencia del presente contrato será por el término que transcurra entre la fecha de suscripción del mismo, hasta el momento en que quede en firme la respectiva decisión judicial, sin dejar de lado la eventual necesidad de presentar o contestar acciones constitucionales, así como la interposición de los respectivos recursos.

En caso de exceder el tiempo de ejecución del contrato del FIDEICOMISO, este último cederá todos los derechos litigiosos a la CAJA DE VIVIENDA POPULAR, así como los derechos y deberes contractuales correspondientes al contrato a suscribirse.

PARÁGRAFO: El presente contrato se terminará cuando se finalice el proceso judicial del cual el CONTRATISTA es apoderado judicial.

2.5. PRESUPUESTO ESTIMADO

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Plan Terrazas, cancelará al CONTRATISTA el valor del contrato, el cual corresponde a la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS IVA INCLUÍDO ($120.000.000 COP IVA INCLUÍDO)

2.6. EL ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Conforme al análisis de los riesgos jurídicos y financieros realizados por la Caja de la vivienda Popular se establece que la representación legal de la Entidad el patrimonio autónomo en una demanda de nulidad y Restablecimiento del Derecho-Acción de Lesividad, buscando la nulidad del contrato de obra; lo cual requiere de trabajo experto en recolección de información relevante; preparación y presentación de escritos procesales, incluyendo demandas, recursos, memoriales y cualquier otro documento necesario para garantizar la adecuada conducción del proceso; la vigilancia e Impulso Procesal (el seguimiento continuo y diligente del proceso judicial, asegurando su impulso en todas las etapas y velando por el cumplimiento de los términos y plazos procesales; realización de reuniones periódicas y mesas de trabajo con la Dirección de Mejoramiento de Vivienda y demás áreas pertinentes de la Caja de la Vivienda Popular y la Fiduciaria.

En ese orden de ideas, y una vez analizada la oferta de servicios presentada por parte de la Firma HURTADO GANDINI DÁVALOS ABOGADOS SAS., se determina que la misma, es la idónea para asumir la representación judicial de la Fiduciaria en contra de Grupo 11.

Por lo anterior, la oferta propuesta por la Firma HURTADO GANDINI DÁVALOS ABOGADOS SAS, es: CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS ($120.000.000) M/CTE. incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

a) Un primer pago correspondiente al 15% con la presentación de los poderes
b) Un segundo pago correspondiente al 35% con la presentación de la demanda
c) Un tercer pago correspondiente al 15% con la Audiencia Inicial
d) Un cuarto pago correspondiente al 15% con los Alegatos de Conclusión.
e) Un quinto pago correspondiente al 20% con la sentencia en firme de primera instancia o con la admisión del recurso de apelación.

Por otro lado, de conformidad con el estudio de mercado realizado, encontramos que, la firma LOTERO ZULUAGA ASOCIADOS, presentó oferta económica por concepto de los honorarios fijos y variables por valor de $160.000.000 más IVA, discriminados de la siguiente manera:

a) Un primer pago correspondiente al 30% contra la entrega de los poderes a la Firma.
b) Un segundo pago correspondiente al 40% contra la presentación de las demandas.
c) Un tercer pago correspondiente al 30% contra los alegatos de conclusión de primera instancia.

Parágrafo: La firma Lotero Zuluaga Asociados para el presente caso no cobra prima de éxito

A su vez, la firma BACK BONE LAW, presentó oferta económica, $160.000.000 más IVA, discriminados de la siguiente manera:

a) Un primer pago correspondiente al 40% con la firma del contrato de prestación de servicios jurídicos.
b) Un segundo pago correspondiente al 30% una vez radicada la demanda ante el Tribunal Administrativo competente.
c) Un tercer pago correspondiente al 30% contra la culminación de la primera instancia del proceso, con la presentación de alegatos finales o resolución del caso en dicha etapa.

En ese orden de ideas, una vez evaluada las propuestas mencionadas, la firma HURTADO GANDINI DÁVALOS ABOGADOS SAS., es la que cumple con lo requerido en cuanto a experiencia y experticia, adicional su propuesta económica es la más favorable y por ello se considera la firma idónea para ejercer la defensa y representación judicial de la Fiduciaria Bancolombia, patrimonio autónomo Plan Terrazas, y velar por los intereses de la Caja de La Vivienda Popular.

2.7. FORMA DE PAGO

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Plan Terrazas, cancelará al CONTRATISTA el valor del contrato, el cual corresponde a la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS ($120.000.000) M/CTE. incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

a) Un primer pago correspondiente al 15% con la presentación de los poderes
b) Un segundo pago correspondiente al 35% con la presentación de la demanda y los requisitos prejudiciales a que haya lugar.
c) Un tercer pago correspondiente al 15% con la Audiencia Inicial
d) Un cuarto pago correspondiente al 15% con los Alegatos de Conclusión.
e) Un quinto pago correspondiente al 20% con la sentencia en firme de primera instancia o con

la admisión del recurso de apelación.

2.8. LUGAR DE EJECUCIÓN

Calle 54 No. 13-30 o donde la Entidad lo requiera en la ciudad de Bogotá. D.C.

2.9. CLÁUSULAS SANCIONATORIAS Y COSTOS A CARGO DEL CONTRATISTA.

El Contratista deberá tener en cuenta que el contrato incluirá cláusula de multas, cláusula penal pecuniaria, cláusulas excepcionales. Igualmente deberá asumir los costos de expedición de la garantía única, así como todos los impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional y distrital que gravan los contratos estatales.

3. FUNDAMENTOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN.

Efectuado el análisis correspondiente se determinó que la modalidad de selección que le corresponde a la presente contratación es Contratación Directa prevista en el Manual Operativo entre la fiduciaria Bancolombia S.A., sociedad fiduciaria, como vocera y administradora del patrimonio autónomo P.A. Plan Terrazas, Secretaría Distrital de Hábitat y La Caja de La Vivienda Popular., Capítulo Quinto – Reglamento de contratación, numeral 5.2 “Modalidades de contratación” y 5.5 “Causales para acudir a la contratación directa”

4. LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Una vez revisadas las certificaciones de experiencia aportadas; se concluye que la firma posee la idoneidad, capacidad y experiencia que se requiere para la ejecución del objeto del contrato.

Lo anterior, dado que ha realizado acompañamiento jurídico especializado como persona jurídica y su fundador quien ostenta la calidad de representante legal cuenta con amplia experiencia en asesoría jurídica, en especial con entidades del sector público del orden distrital, lo cual genera un impacto positivo desde lo administrativo y operativo al conocer la normativa asociada al sector.

Ahora bien, con relación a esta modalidad de selección, el Consejo de Estado, Sección tercera en sentencia radicada con el número interno 37044 del siete (07) de marzo de dos mil once (2011) señaló:

> *“Por esto llamó contratación directa aquella forma de escoger al contratista donde no es necesario que la administración obtenga dos o más ofertas, toda vez que la única manera de entender que de verdad es contratación directa. Si necesitara varias propuestas, la modalidad no sería esta, ya que la expresión contratación directa debe dar la idea de que la contratación se realiza con quien la entidad escoja libremente, de no ser así no sería directa. Este fue el problema nominal que tuvo la ley 80 de 1993, como quiera que recogía bajo este nombre muchas causales donde se exigían varias ofertas - incluso hasta 10, como en la menor cuantía, por ello nada tenía de directa la elección (...)”*

5. ANÁLISIS DE LA EXIGENCIA DEL RIESGO.

El contratista debe garantizar las siguientes modalidades:

Modalidad	Porcentaje	Vigencia de amparo
CUMPLIMIENTO	10% del valor total del contrato	La vigencia de este amparo deberá mantenerse por un año y hasta cuatro meses más, y si durante este año no se perfecciona la ejecutoria de la providencia que dé por terminado el proceso, de aquí en adelante se deberá renovar por un año más sucesivamente hasta terminar el plazo de ejecución.
SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	5% del valor total del contrato	Deberá permanecer vigente por un año y hasta treinta y seis meses más, y si durante este año no se perfecciona la ejecutoria de la providencia que dé por terminado el proceso, de aquí en adelante se deberá renovar por un año más sucesivamente hasta terminar el plazo de ejecución.
CALIDAD DEL SERVICIO	10% del valor total del contrato	La vigencia de este amparo deberá mantenerse por un año y hasta cuatro meses más, y si durante este año no se perfecciona la ejecutoria de la providencia que dé por terminado el proceso, de aquí en adelante se deberá renovar por un año más sucesivamente hasta terminar el plazo de ejecución.

6. ACUERDO COMERCIAL

Para dar aplicación a lo previsto en el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y verificar la aplicación de Acuerdos Comerciales y Trato Nacional en la presente contratación, una vez consultado el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública "Colombia Compra Eficiente", se determinó que el presente proceso de contratación se encuentra excluido de la aplicación de Acuerdos Comerciales, por tratarse de un contrato celebrado bajo la modalidad de contratación directa y conforme con las excepciones que aplican para dichos acuerdos.

7. RECOMENDACIÓN

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del contrato tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la Entidad, por consiguiente, se solicita adelantar el proceso contractual respectivo.

ÁREA ORIGEN

FIRMA:

Luis Alfonso Ojeda Medina
Director de Mejoramiento de Vivienda

Revisó: Juan Sebastián Reyes López - Director Jurídico de la CVP.