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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, los procesos de selección del Fiduciario como la celebración de los contratos para la constitución de los Patrimonios Autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos Patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado, de manera que el contrato objeto de fiducia y su contratación derivada, entre el que se encuentra el contrato objeto de demanda se rige exclusivamente por las normas del derecho privado

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 como obligación de la Fiduciaria, adelantar las gestiones para el proceso de contratación en los proyectos seleccionados por el Comité Fiduciario.

Que, para la ejecución del P.A. PLAN TERRAZAS se abrió la Invitación Pública No. PA-PT-005-2022 cuyo objeto fue *“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, DE ACUERDO CON LOS PROYECTOS ESTRUCTURADOS POR LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR Y EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT. LOTE 1 (GRUPO 5) Y LOTE 2 (GRUPO 6)*

Que el contrato de obra N° 007 de 2022, tuvo por 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, LOTE 1 (GRUPO 5)" el cual se suscribió entre la Fiduciaria Bancolombia S.A. y el Consorcio ARM Vivienda 2022 y con fecha de inicio 21 de marzo de 2023 y con fecha de terminación de 14 de enero de 2024, según consta en el Acta de Inicio

Asimismo, para la ejecución del P.A. PLAN TERRAZAS se abrió la Invitación Pública No. PA-PT-008-2022 cuyo objeto fue "*EJECUTAR LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LAMODALIDAD 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. GRUPO 10.*

Que el contrato de obra N° 008 de 2023, tuvo por objeto: "*EJECUTAR LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LAMODALIDAD 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. GRUPO 10 se suscribió entre la Fiduciaria Bancolombia S.A. y el Consorcio Muy Buenas Viviendas S.A.S. y con fecha de inicio 15 de enero de 2024 y con fecha de terminación de 14 de octubre de 2024, según consta en el Acta de Inicio*

Conforme al contrato de obra se suscribió el CONTRATO No. 007 DE 2023 cuyo objeto fue *"REALIZAR LA INTERVENTORÍA INTEGRAL ADMINISTRATIVA, TÉCNICA, FINANCIERA, AMBIENTAL, SOCIAL, SST-MA Y JURÍDICA A LA EJECUCIÓN DE 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 POPULAR, EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT. GRUPO 10 - LOTE 1."*

- Contrato de obra e interventoría Grupo 10

El 29 de noviembre de 2023 se suscribió el Contrato de Obra N° 008 de 2023 entre la Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, y el Consorcio Muy Buenas Viviendas S.A.S., cuyo objeto fue ejecutar ciento nueve (109) intervenciones de vivienda progresiva, por un valor de $6.954.200.000, con un anticipo del treinta por ciento (30%), equivalente a $2.086.260.000, y un plazo de ejecución de nueve (9) meses. El contrato inició formalmente el 15 de enero de 2024 con la suscripción del acta de inicio y tenía como fecha de terminación el 14 de octubre de 2024. De manera paralela, se suscribió el Contrato de Interventoría N° 007 de 2023 con el Consorcio Viviendas JA, encargado de la interventoría integral administrativa, técnica, financiera, social y jurídica, el cual también dio inicio el 15 de enero de 2024 en coordinación con el contrato de obra.

De acuerdo con la información que reposa en el expediente contractual, la Dirección de Mejoramiento de Vivienda realizó la revisión de los expedientes correspondientes a las 109 viviendas previstas, encontrando que únicamente 73 expedientes estaban completos y, posteriormente, nueve (9) beneficiarios renunciaron voluntariamente al subsidio, de manera que el universo real de viviendas a intervenir se redujo a 65. Pese a esta situación, no se adelantó modificación contractual alguna para ajustar el alcance ni el valor del

contrato, por lo cual el compromiso del contratista continuó siendo la ejecución de las 109 intervenciones inicialmente pactadas.

Durante la ejecución, el contratista inició la intervención en 34 viviendas, sin culminar ninguna en un ciento por ciento (100%) de avance que permitiera su habitabilidad. La interventoría, mediante informe de noviembre de 2024, reportó un avance global del 32,5%, con atrasos del 67,5%, mientras que la Caja de la Vivienda Popular, a través de visitas de verificación, constató porcentajes de ejecución incluso menores en varias de las viviendas e identificó inconsistencias en las actas de obra avaladas inicialmente por el interventor. De manera paralela, se evidenció la radicación de las actas 3 y 4, las cuales contenían actividades proyectadas que no se habían ejecutado, razón por la cual la CVP no las avaló.

En el componente financiero, el contratista recibió un anticipo por valor de $2.086.260.000, del cual únicamente se amortizó un 6,57% equivalente a $136.967.050, quedando un saldo por amortizar de $1.949.292.949,20. Solo se aprobaron y pagaron dos cortes de obra por valor de $456.556.836, mientras que las actas 3 y 4 fueron devueltas. Adicionalmente, se verificó que el contratista había aperturado una cuenta fiduciaria sin autorización de la CVP, en la cual se registraron retiros por $1.318.259.997 entre abril y agosto de 2024, situación que comprometió el correcto manejo de los recursos anticipados.

El contratista, mediante descargos presentados en mayo de 2025, sostuvo que había ejecutado cuatro cortes de obra por un valor de $817.047.075, de los cuales solo dos fueron reconocidos por la entidad, y que la falta de expedientes completos y la ausencia de respuesta a solicitudes de prórroga eran imputables a la administración. Asimismo, señaló que la interventoría había aprobado cronogramas de prórroga que luego no fueron acogidos por la CVP.

Por su parte, la interventoría Consorcio Viviendas JA informó haber realizado veintisiete (27) requerimientos al contratista entre enero y octubre de 2024, advirtiendo sobre el incumplimiento de obligaciones contractuales y dejando constancia de las inconsistencias en los informes de avance. La CVP, a su vez, ratificó que la obligación contractual se mantenía en 109 viviendas al no existir modificatorio y rechazó las prórrogas solicitadas, al considerar que no había justificación técnica suficiente frente al bajo avance evidenciado. La entidad concluyó que, aun cuando se ajustaran los porcentajes financieros o técnicos, persistía un incumplimiento material por parte del contratista, en tanto no se produjo la entrega real y completa de las viviendas.

Finalmente, mediante acta de terminación suscrita el 1 de septiembre de 2025, se dejó constancia de que el contratista no entregó materialmente las 34 viviendas en ejecución y devolvió tres (3) sin intervención alguna. La interventoría registró las inconsistencias en la ejecución y en el manejo de los recursos, mientras que la CVP destacó el impacto social negativo derivado de la no culminación de las obras, en perjuicio directo de las familias beneficiarias del programa.

- Contrato de obra Grupo 5

El 21 de marzo de 2023 se suscribió el Contrato de Obra N° 007 de 2022 entre la Fiduciaria Bancolombia S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, y el Consorcio ARM Vivienda 2022, para la ejecución de obras de mejoramiento de vivienda progresiva correspondientes al Grupo 5. El contrato tuvo un valor inicial de $5.500.000.000, posteriormente ajustado a $2.860.000.000 mediante modificatorio que redujo el alcance, con un anticipo de $1.650.000.000 y un plazo que se extendió finalmente a catorce (14) meses y siete (7) días, culminando el 28 de mayo de 2024. La interventoría integral fue ejercida por el Consorcio Las Terrazas.

Durante la ejecución se alcanzó un avance aproximado del 93%, quedando siete (7) viviendas sin culminar. De las 52 viviendas asignadas, 45 fueron entregadas a los

beneficiarios, mientras que siete permanecieron inconclusas. La interventoría advirtió que la no ejecución de este 7% constituía un incumplimiento material del objeto contractual, por cuanto la obligación era la entrega total de las unidades, independientemente del porcentaje de avance alcanzado.

El contratista presentó sus descargos el 31 de enero de 2025, argumentando que la imposibilidad de terminar el 7% restante obedeció a una ruptura de la ecuación contractual por sobrecostos imprevistos, lo cual habría generado cargas financieras que no estaba obligado a soportar. Señaló además deficiencias en el seguimiento financiero por parte de la Caja de la Vivienda Popular y de la interventoría, invocando el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 5 de la Ley 80 de 1993. Alegó que la administración no atendió oportunamente sus comunicaciones y que, pese a las dificultades, actuó de buena fe logrando un 93% de ejecución. Finalmente, advirtió que acudiría a instancias judiciales si se imponía la sanción.

Por su parte, la interventoría, en pronunciamiento del 6 de junio de 2025, sostuvo que el contratista no logró cumplir con el objeto contractual en su totalidad, lo que constituye un incumplimiento material. Señaló que los reclamos sobre equilibrio económico no se presentaron con estudios técnicos o financieros que los soportaran, y que las comunicaciones del contratista no derivaron en suspensión ni modificación contractual alguna. Destacó además las afectaciones sociales y técnicas de dejar viviendas inconclusas, advirtiendo riesgos para las familias beneficiarias y para predios colindantes. En consecuencia, recomendó continuar con el procedimiento sancionatorio.

Finalmente, la Caja de la Vivienda Popular, mediante pronunciamiento del 29 de julio de 2025, concluyó que los argumentos presentados por el contratista no desvirtúan el incumplimiento contractual. Reconoció el avance del 93%, pero reiteró que la no ejecución del 7% constituye incumplimiento del objeto pactado. Señaló que la alegada ruptura de la ecuación contractual no estuvo acompañada de estudios financieros que acreditaran el desequilibrio y que, por tanto, no era procedente. La CVP destacó además el impacto social negativo derivado de la no entrega de las viviendas y dispuso la aplicación de la cláusula penal por $40.909.000, así como la afectación de la póliza de cumplimiento a cargo de la aseguradora.

Que, considerando la complejidad del caso, se hace necesaria la contratación de una firma externa de abogados, con conocimiento específico en materia contractual y de responsabilidad de la administración, con experiencia en controversias contractuales de características similares, especializada en derecho administrativo y contractual con un profundo conocimiento en el sector público y normatividad aplicable.

La representación externa permitirá estructurar una estrategia integral de defensa frente a los procesos judiciales que se deriven de estos contratos, garantizando oportunidad, especialidad e independencia, así como la aplicación de una política clara de prevención del daño antijurídico, teniendo en cuenta el impacto social, fiscal y económico que rodea el proyecto. De igual forma, que cuente con la capacidad de emitir recomendaciones 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 **CONCRITERIO JURIDICO SAS CCTJURIDICO SAS**, es la persona jurídica idónea por su experiencia profesional para

llevar la defensa y representación judicial de la Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, 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 DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO 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 5 y 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, previa aprobación e instrucción de la Caja de Vivienda Popular.
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 DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS en el proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho / Acción de Lesividad, buscando la nulidad del contrato de obra - Plan Terrazas Grupo 5 y 10.
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 DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS y con LA CAJA DE LA 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 Patrimonio Autónomo Plan Tarrazas.
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 DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO PLAN TERRAZAS y la CAJA DE LA 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 DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO 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 DENOMINADO FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO 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 estos 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 de Fiducia Mercantil que dio origen al FIDEICOMISO, este último cederá todos los derechos litigiosos a la CAJA DE LA 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, pagará al CONTRATISTA la suma de hasta CIEN MILLONES DE PESOS MCTE ($100.000.000,00) MÁS IVA, por cada una de las acciones legales que se van a interponer

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 **CONCRITERIO JURIDICO SAS CCTJURIDICO 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 **CONCRITERIO JURIDICO SAS CCTJURIDICO SAS**, es: CIEN MILLONES DE PESOS MCTE ($100.000.000,00) MÁS IVA, por cada una de las acciones legales que se van a interponer, discriminados de la siguiente manera:

a. Un primer pago correspondiente al 20% con el otorgamiento de poderes.
b. Un segundo pago correspondiente al 30% con la presentación de la respectiva acción judicial.
c. Un tercer pago correspondiente al 20% con la Audiencia Inicial.
d. Un cuarto pago correspondiente al 20% con los Alegatos de Conclusión, sean realizados en audiencia o de manera escritural, o en su defecto el despacho prescinda de los mismos y el expediente ingrese al despacho para sentencia o se considere proferir sentencia en audiencia.
e. Un quinto pago correspondiente al 10% con sentencia de primera instancia sea emitida de manera escritural o en audiencia.

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 $240.000.000 más IVA, discriminados de la siguiente manera:

a. El 30% contra la entrega de los poderes a la Firma
b. El 20% contra la presentación de la demanda en un proceso y el otro 20% con la presentación de la demanda en el otro proceso
c. El 15% contra la presentación de los alegatos de conclusión de un proceso y el otro 15% contra la presentación de los alegatos del segundo proceso.

Parágrafo 1: Los honorarios descritos están calculados en precios del año 2025. En caso de que el pago de produzca en un año diferente al 2025, se deberá indexar con base en el IPC.

Parágrafo 2: Los costos que no estén directamente relacionados con la prestación de los servicios ofrecidos por la Firma estarán a cargo del Cliente (v.gr. peritaje). En este caso, el peritaje es esencial para el reconocimiento de los daños

A su vez, la firma DKS SOLUCIONES JURÍDICAS Y CONTABLES, presentó oferta económica, $**300.000.000**, cubriendo todas las etapas procesales y garantizando un manejo confidencial de la información. cubriendo todas las etapas procesales y garantizando un manejo confidencial de la información, discriminados de la siguiente manera:

a. Anticipo inicial del 40% al momento de la firma de la aceptación de la propuesta (COP $120.000.000).
b. Segundo pago del 30% al momento de la radicación de las demandas correspondientes (COP $90.000.000).
c. Tercer pago del 30% al inicio de la etapa de alegatos de conclusión o, en su defecto, previo a la sentencia de primera instancia (COP $90.000.000)

En ese orden de ideas, una vez evaluada las propuestas mencionadas, la firma **CONCRITERIO JURIDICO SAS CCTJURIDICO 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 CIEN MILLONES DE PESOS ($100.000.000) M/CTE. más IVA, discriminados de la siguiente manera:

a. Un primer pago correspondiente al 20% con el otorgamiento de poderes.
b. Un segundo pago correspondiente al 30% con la presentación de la respectiva acción judicial.
c. Un tercer pago correspondiente al 20% con la Audiencia Inicial.
d. Un cuarto pago correspondiente al 20% con los Alegatos de Conclusión, sean realizados en audiencia o de manera escritural, o en su defecto el despacho prescinda de los mismos y el expediente ingrese al despacho para sentencia o se considere proferir sentencia en audiencia.
e. Un quinto pago correspondiente al 10% con sentencia de primera instancia sea emitida de manera escritural o en audiencia.

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.

FIRMA:



Martha Janeth Carreño Lizarazo
Director de Mejoramiento de Vivienda (E)

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