



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

CARLOS MARIO ESTRADA MOLINA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.618.070 de Medellín, actuando en su calidad de Director Administrativo de la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA** con NIT 890.900.842-6, Corporación sin ánimo de lucro, con domicilio en el Municipio de Medellín, con personería jurídica reconocida por Resolución N° 3036 del 04 de noviembre de 1957, emanada por el Ministerio de Justicia, tal y como consta en el documento expedido por la División legal de la Superintendencia del Subsidio Familiar, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **COMFENALCO ANTIOQUIA**, con facultades para suscribir los contratos específicos de prestación de servicios derivados del contrato marco de adhesión con las personas jurídicas que expresamente acepten las condiciones del contrato marco y cumplan con el reglamento de participación.

ANTECEDENTES

- La Caja de Compensación Familiar COMFENALCO ANTIOQUIA es una entidad privada sin ánimo de lucro de reconocida idoneidad, que como parte de su objeto social, propende por mejorar la calidad de vida de las familias Antioqueñas, facilitando el acceso a soluciones de vivienda en condiciones de dignidad, salubridad y decoro, acatando la normatividad vigente.
- En virtud de su objeto social, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 62 de la ley 21 de 1982 se incorporaron funciones a las Cajas de Compensación, para desarrollar proyectos y/o programas de viviendas. En la actualidad, COMFENALCO ANTIOQUIA ofrece a sus afiliados los proyectos inmobiliarios denominados: Nuevo Santa Fe (Santa Fe de Antioquia), Altos de San Mateo (Andes), Torre San Francisco (El Peñol), Juan Pablo II (Girardota), Arboleda de San Antonio (Medellín), Tierra Paraíso (Medellín), Bosques de Mineros II (El Bagre), Río Campestre (Rionegro), Mentha Comfenalco (Guarne) y Verde Azul (Copacabana).
- COMFENALCO ANTIOQUIA, a través de la modalidad de Outsourcing, requiere la contratación de prestación de servicios de Trámites y Escrituración de los proyectos inmobiliarios gerenciados por la Caja de Compensación Familiar, teniendo a su cargo, y bajo su propia responsabilidad y riesgo las siguientes actividades que se detallan en el presente Contrato Marco de Adhesión.
- Que COMFENALCO ANTIOQUIA realizará la contratación con EL CONTRATISTA seleccionado de la prestación del servicio de Gestión de Trámites y Escrituración, bajo el esquema de un contrato específico de prestación de servicios derivado del presente contrato marco previa cotización o propuesta económica presentada por las personas jurídicas que expresamente acepten las condiciones del contrato marco y cumplan con el reglamento de participación.

En virtud de lo expuesto, el Director Administrativo de COMFENALCO ANTIOQUIA constituye el presente contrato marco que se registrará por las siguientes:



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO. En virtud del presente, la persona jurídica que se adhiera al contrato marco, se obliga a prestar los servicios de Trámites y Escrituración en los proyectos inmobiliarios gerenciados por la Caja de Compensación Familiar COMFENALCO Antioquia, de acuerdo con las condiciones y términos definidos en el presente Contrato Marco, previa cotización o propuesta económica aceptada por EL CONTRATANTE, y la suscripción de un contrato específico de prestación de servicios derivado del presente contrato y demás documentos legales que hacen parte integral del presente contrato.

SEGUNDA: ALCANCE. EL CONTRATISTA en desarrollo del objeto del contrato, tendrá a su cargo, y bajo su propia responsabilidad y riesgo, los servicios de Gestión de Trámites y Escrituración, que le sean solicitados por COMFENALCO ANTIOQUIA. Éste servicio comprende las siguientes actividades:

1. TRÁMITES INMOBILIARIOS: Es el acompañamiento efectivo al comprador en todo lo relacionado con el proceso de trámites, y la consecución de los documentos necesarios para el protocolo de las escrituras públicas de compraventa, asegurando el cierre exitoso de la venta del inmueble. EL CONTRATISTA seleccionado deberá contar con el personal específico éste servicio, incluyendo mensajería, optimizando los procesos.

2. ESTUDIOS DE TÍTULOS: Es el trabajo mediante el cual se puede establecer si quien promete hacer la transferencia de la propiedad, tiene en la actualidad dicho derecho para transferirlo íntegramente. Labor que se logra a través de la revisión del certificado de tradición y libertad y las respectivas escrituras antecedentes.

EL CONTRATISTA seleccionado deberá realizar un análisis sobre la situación jurídica del inmueble para determinar si es viable algún tipo de negociación con el mismo, por tal razón al realizar un estudio de títulos, se deben analizar todas las circunstancias jurídicas que tiene y rodean al inmueble y a su propietario.

Para ello, EL CONTRATISTA deberá tener en cuenta los siguientes documentos legales: En primer lugar, el certificado de libertad y tradición del bien inmueble que contemple o abarque la situación jurídica del mismo dentro de los últimos veinte (20) años, con fecha de expedición inferior a 30 días. En segundo lugar, partiendo del certificado de libertad y tradición mencionado, debe estudiarse todo documento que aparece en él registrado en los últimos veinte (20) años, no solamente las escrituras públicas de compraventa, sino todos los actos que allí aparezcan en dicho lapso de tiempo, tales como sentencias, oficios y otras escrituras diferentes a la de compraventa. Y en tercer lugar, se deberá tener en cuenta la Ficha Catastral del inmueble actualizado, y el estudio de la normatividad legal vigente de Uso del Suelo, POT, etc, que aplique a cada inmueble.

3. LOTEEO: EL CONTRATISTA deberá realizar el respectivo proceso de división del suelo, en el evento que así se requiera, cualquiera sea el número de predios resultantes.

4. RELOTEO: Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Es importante aclarar que solo se procede a efectuar esta figura en caso de que sea necesario y como etapa previa a la elaboración del reglamento de propiedad horizontal.

EL CONTRATISTA deberá realizar el reloteo del lote, en el evento que así se requiera, de conformidad con las normas y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

5. ENGLOBE: EL CONTRATISTA deberá realizar el englobe de predios, en el evento que así se requiera, cualquiera sea el número de predios englobados.

6. CESIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: EL CONTRATISTA deberá realizar las cesiones urbanísticas con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías que permiten darle efectivamente soportes urbanos a un desarrollo inmobiliario.

7. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Según la ley 675 de 2001 es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

EL CONTRATISTA deberá elaborar la escritura pública de Reglamento de Propiedad Horizontal del respectivo proyecto inmobiliario, de que trata la Ley 675 de 2001, con la información técnica y jurídica que sea suministrada del proyecto. Para ello, EL CONTRATISTA deberá tener en cuenta los siguientes documentos: Escritura Original del Lote, Certificado de Tradición y Libertad, Estudio de Títulos del inmueble, Diseños completos en Autocad (Urbanístico y Arquitectónicos), Planos Arquitectónicos, Cuadro del Área de Ventas, Licencia de Construcción y Urbanismo, Certificado de Existencia propietario del Lote, así como la validación de la minuta de RPH ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, previo ingreso a registro.

Nota: Toda la información técnica se entregará en autocad, Excel y/o Word, por medio electrónico. En caso de requerirse la firma del arquitecto se le deben entregar las copias para la respectiva firma, y en caso de requerirse se entregara copia de la respectiva matricula. Toda la información legal se entregara en Word, a través de correo electrónico.

Además, EL CONTRATISTA deberá realizar las siguientes actividades:

- Envío de la minuta de Reglamento de Propiedad Horizontal a la Gerencia inmobiliaria y Área Jurídica de COMFENALCO Antioquia, para revisión previa.
- Garantizar y gestionar el trámite para el protocolo y registro de la escritura pública del RPH.
- Cuando la escritura de RPH sale registrada, se deberá solicitar el trámite de mutación catastral de los nuevos inmuebles resultantes del RPH.

8. CONSTITUCIÓN DE SERVICUDMBRE: Se denomina servidumbre según el artículo 879 del código civil, al gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro de distinto dueño.

9. ESCRITURACIÓN:



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

Para la gestión de la escrituración, **EL CONTRATISTA** deberá gestionar el protocolo y el registro de las escrituras públicas de compraventa, que dará cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa en los plazos establecidos dentro del contrato, a favor del tercero interesado en adquirir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) como COMPRADOR.

Para garantizar el mencionado proceso, **EL CONTRATISTA** deberá realizar las siguientes actividades:

- **Consecución del avalúo ante la entidad financiera (si aplica rédito hipotecario) y demás documentos soportes para el protocolo de la escritura pública de compraventa:** Para el trámite de escrituración de la vivienda ante el Notario Público, EL CONTRATISTA debe realiza el trámite del avalúo ante la respectiva entidad financiera que otorga el crédito hipotecario, y la consecución de los documentos necesarios para el protocolo de las escrituras públicas de compraventa, como parte del servicio de trámites de escrituración.
- **Gestión de concertación con la Notaria para el protocolo de la escritura pública, previo al inicio del proceso de escrituración, y entrega de los documentos anexos a la Minuta.** Previo al inicio del proceso de escrituración, EL CONTRATISTA deberá realizar la gestión de concertación con la Notaria para el protocolo de la escritura pública, y facilitar la consecución y entrega de los documentos requeridos para el protocolo, con la información respectiva del comprador o compradores, cierre financiero de la vivienda y demás documentos soportes, tales como: Acuerdo que concede facultades al Alcalde del Municipio para contratar y enajenar las viviendas (Tratándose de Lotes cuyo propietario sea de la entidad territorial), acta de posesión, cédula de ciudadanía del Representante Legal de la entidad enajenadora, carta vigente de aprobación del crédito hipotecario (si aplica), carta cheque de asignación del subsidio de vivienda (Caja de Compensación, Fonvivienda, Municipio), paz y salvo del impuesto predial, certificados de existencia y representación legal, etc.

Es importante tener presente, que cuando el comprador beneficiario de la vivienda, tenga asignado subsidio familiar de vivienda, en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 3° del artículo 2.1.1.1.1.4 del Decreto N° 1077 de 2015, deberá mantener las condiciones y requisitos para el acceso al subsidio familiar de vivienda desde la postulación hasta su asignación y desembolso, es decir, debe conservar el mismo estado civil con el cual se postuló al subsidio asignado. Surtida la postulación no podrá modificarse la conformación del hogar. De lo contrario, si se encuentra que el beneficiario ha cambiado la conformación del grupo familiar, deberá solicitarse la renuncia al subsidio familiar de vivienda, debido a que la Ley le concede el derecho a postularse nuevamente y surtir el proceso de calificación y asignación. En el evento, que no se tenga en cuenta ésta normativa, EL CONTRATISTA deberá garantizar la escritura pública aclaratoria y/o de resciliación, y asumir los gastos notariales, rentas y registro, haciéndose responsable del reingreso y registro de la misma.

- **Trámite previo de escritura y registro de Certificación Técnica de Ocupación:** Previo al inicio del proceso de trámites y escrituración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, EL CONTRATISTA deberá garantizar la protocolización de la certificación técnica de ocupación mediante escritura pública, la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda.

- **Envío de la Orden de Escritura Pública y/o de la minuta de escritura pública a la Notaría para su protocolo y posterior firma de los clientes, Comfenalco y entidades financieras:** Una vez verificados los requisitos exigidos por la Notaría, se le envía la Orden de Escritura y/o la minuta de Escritura Pública para su protocolo y posterior firma del comprador o compradores beneficiarios de la vivienda, para lo cual, una vez la misma sea autorizada, se le debe notificar al comprador que debe acudir a la Notaría o ponerse en contacto con el protocolista para acordar la fecha y hora de la firma de la escritura.
- **Recepción de escrituras:** Cuando el comprador ha firmado la escritura, la notaría remite a Comfenalco la escritura numerada y fechada junto con la factura de los gastos notariales que le corresponde pagar a Comfenalco y/o al promitente comprador según la promesa firmada. Una vez se recibe la escritura firmada por el comprador, se pasa para visto bueno del área Jurídica para la firma del representante legal de Comfenalco.
- **Enviar para protocolización:** La escritura se remite para revisión y firma del banco que realizó el préstamo. Una vez la hayan devuelto firmada se envía a la notaría para realizar el protocolo, que consiste en sacar cuatro copias de la escritura y los anexos para ser entregadas a las siguientes partes: Banco, Comprador, Catastro y Registro.
- **Enviar escritura a registros de instrumentos públicos:** Se deberá gestionar el cobro de rentas y registro, pago que se realiza según lo definido en la promesa de compraventa. Una vez se realice el pago se ingresa la escritura a la oficina de registro.
- **Recepción de escrituras registradas:** Se debe enviar la escritura a registro, y se deberá remitir a Comfenalco la boleta de registro, para enviar a las entidades financieras con el fin de que realicen el proceso de desembolso. Es de anotar, que algunas entidades financieras desembolsan solo con la escritura registrada.
- **Trámite de documentación:** Cuando la escritura sale de registro, se deberá entregar a Comfenalco la copia de la escritura para la entidad financiera, Comfenalco y el comprador, y se debe verificar el certificado de tradición y libertad y cuando presenta inconsistencias se debe solicitar su corrección ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- **Trámite de mutación catastral:** Cuando la escritura sale de registro, a su vez, se deberá solicitar el trámite de mutación o respectivo cargue catastral de los predios a su nuevos propietarios.
- **Informe de estado de cada proyecto:** Periódicamente se deben realizar informes de avance en la escrituración de acuerdo a la programación que requiera COMFENALCO.



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

- **Organizar el expediente del servicio prestado de trámites y escrituración:** Se debe garantizar información totalmente almacenada, para su posterior remisión al Área de Administración de Documentos de COMFENALCO ANTIOQUIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL CONTRATISTA deberá tener en cuenta, que en la escritura pública de compraventa de la vivienda de interés social y/o prioritario, es obligación legal constituir el Patrimonio de familia inembargable, en los términos de la ley 9ª de 1989 y ley 3ª de 1991. De igual manera, debe tener en cuenta como se advirtió, que el grupo familiar que fuere beneficiario de un subsidio familiar de vivienda deberá mantener las mismas condiciones y requisitos para el acceso al subsidio familiar de vivienda desde el momento de la postulación hasta su asignación y desembolso. Surtida la postulación no podrá modificarse la conformación del hogar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, **EL CONTRATISTA** deberá tener en cuenta dentro de las escrituras públicas de compraventa, los Actos de Prohibición de Transferencia y Derecho de Preferencia, teniendo en cuenta que el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. Igualmente, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

TERCERA: NATURALEZA: La naturaleza de este acto es la de un **CONTRATO MARCO**, en el cual COMFENALCO ANTIOQUIA define las condiciones y términos para la ejecución del servicio requerido de forma tal que las personas jurídicas que manifiesten expresamente su voluntad de aceptarlas y cumplan con los requisitos, se adhieran a su red de proveedores.

Al contrato marco, de Trámites, Escrituración y Gestión Inmobiliaria de los proyectos de vivienda gerenciados por la Caja de Compensación Familiar durante la vigencia 2016 – 2018, se le ha asignado una disponibilidad presupuestal global para ser ejecutada durante el plazo del contrato. El valor ejecutado se determinará a la finalización del contrato.

CUARTA: PLAZO. El presente contrato se ejecutará hasta el 31 de diciembre de 2018, prorrogable únicamente mediante otrosí por término igual o inferior al inicialmente pactado.

QUINTA: VALOR. El valor del presente contrato marco de adhesión es indeterminado pero determinable, **HASTA AGOTAR RECURSOS** por la suma de **MIL MILLONES DE PESOS (\$1'.000.000.000), más IVA.** El valor del contrato de prestación de servicios individual suscrito con los adherentes al contrato marco, también son indeterminados pero determinables por el servicio efectivamente prestado, los cuales en ningún caso podrán superar el valor del contrato.

SEXTA: FORMA DE PAGO. COMFENALCO ANTIOQUIA pagará al adherente al contrato marco, el servicio efectivamente prestado a los proyectos de vivienda gerenciados por la Caja de



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

Compensación Familiar durante la vigencia 2016 – 2018, conforme a la base de datos entregada por COMFENALCO ANTIOQUIA a la persona jurídica que se adhiere al contrato marco, de la siguiente manera: El equivalente al 50% del contrato, dividido en cuotas mensuales, contadas a partir del primer mes de escrituración del proyecto, y la suma restante, equivalente al 50%, contra escrituras públicas debidamente registradas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo Registral, con base en los informes quincenales presentados por los adherentes y según la ejecución real del contrato, dentro de los 60 días siguientes a la presentación del correspondiente documento de cobro y previa verificación del interventor asignado por COMFENALCO ANTIOQUIA del cumplimiento de las condiciones, términos y obligaciones definidas en el contrato.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE ADHERENTE. En desarrollo del presente contrato, el adherente se obliga a:

1. Suscribir con COMFENALCO ANTIOQUIA contrato específico derivado del presente contrato marco.
2. Cumplir cabalmente con el objeto del presente contrato específico derivado del presente contrato marco.
3. Presentar un cronograma concertado de escrituración y designar un representante para asistir periódicamente a las reuniones de seguimiento que sean convocadas por COMFENALCO.
4. Presentar en cada reunión, los informes que evidencie los avances realizados en desarrollo del objeto del presente contrato.
5. Realizar seguimiento a los trámites y escrituración adelantados, así como organizar un expediente por cada una de las viviendas que contenga los siguientes documentos: contrato de promesa de compraventa debidamente suscritos por las partes, Otrosí, Cesión de Derechos, constancias de las consignaciones o pagos realizados, copia de las cédulas de ciudadanía del comprador y de su cónyuge o compañera permanente (si aplica), carta cheque de asignación del subsidio de vivienda (Caja de Compensación, Fonvivienda, Municipio), carta de pre-aprobado y aprobación del crédito hipotecario vigente, copia de la escritura pública de compraventa, certificado de libertad con constancia del registro de la compraventa de la vivienda a favor del propietario para realizar el cobro del IVA VIS del proyecto ante la DIAN, y acta de entrega de la vivienda.
6. Garantizar que las escrituras públicas que adelante en desarrollo del objeto contractual, estén debidamente registradas. En el evento que una escritura pública sea devuelta sin registrar por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, o sea devuelta sin desembolsar el crédito hipotecario y/o subsidio de vivienda por la respectiva Caja de Compensación Familiar, EL CONTRATISTA deberá garantizar la escritura pública aclaratoria y/o de resciliación, y asumir los gastos notariales, rentas y registro, haciéndose responsable del reingreso y registro de la misma.
7. Disponer del personal calificado necesario para la correcta ejecución del objeto del contrato, asumiendo el pago de los salarios u honorarios, prestaciones sociales y demás conceptos derivados del trabajo desarrollado por ese personal.
8. Dar oportuno aviso a EL CONTRATANTE de cualquier circunstancia que dificulte o impida la adecuada ejecución del contrato.
9. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para la ejecución del objeto del contrato.



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

10. Atender los requerimientos que sean formulados por COMFENALCO ANTIOQUIA a través del interventor del contrato para efectos de ejecutar en debida forma el mismo.
11. Dar cumplimiento a las normas del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011).
12. Prestar sus servicios con alto nivel de calidad y oportunidad, contribuyendo a la satisfacción de las necesidades que le sean indicadas por COMFENALCO ANTIOQUIA.
13. Responder oportunamente ante COMFENALCO ANTIOQUIA y ante las personas beneficiarias compradoras del proyecto de vivienda, por cualquier reclamo acerca de la calidad de los servicios prestados, durante el trámite del protocolo y registro de la escritura pública de su vivienda.
14. Informar a COMFENALCO ANTIOQUIA sobre cualquier hecho delictuoso o irregular que conozca durante la prestación del servicio de trámites y escrituración y que pueda llegar a afectar los beneficios otorgados, a sus beneficiarios o a COMFENALCO ANTIOQUIA en particular.
15. Ejercer las demás funciones relacionadas con el objeto del presente contrato, que no se encuentren aquí explícitamente incluidas y que sean inherentes a la ejecución del mismo.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE COMFENALCO ANTIOQUIA. En desarrollo del presente contrato **COMFENALCO ANTIOQUIA** se obliga a:

1. Suministrar al adherente la información, formatos y documentos necesarios para la prestación del servicio contratado.
2. Suministrar al adherente el soporte técnico necesario para el cumplimiento del presente contrato.
3. Cancelar los valores acordados en los términos establecidos en el contrato específico derivado del presente contrato marco, previa radicación de la correspondiente factura o cuenta de cobro, y el cumplimiento de la totalidad de requisitos y condiciones establecidos para el pago en el presente contrato.
4. Suministrar toda la información documental a la contratista, al tiempo necesario para su operación.
5. Informar cambios o modificaciones que sean necesarias para el buen desarrollo de lo contratado.

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

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

Una vez sea seleccionado, el contratista estará obligado a conformar los equipos de trabajo con el personal mínimo requerido señalado en su propuesta. Adicionalmente, cuando La CCF le requiera



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

por no estar satisfecho con las labores realizadas por el equipo de trabajo designado, deberá estar dispuesto a realizar los cambios de personal a que haya lugar con el fin de que el contrato cuente con una correcta ejecución.

DÉCIMA EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL. Las partes que intervienen en este contrato declaran expresamente que los trabajadores que adherente ocupe en la ejecución del presente contrato no tienen relación laboral con COMFENALCO ANTIOQUIA. La persona jurídica que se adhiera al presente contrato marco se obliga a cumplir con su objeto con su propio personal, de forma independiente y autónoma, sin que exista relación de subordinación o dependencia entre éste o el personal que emplee y COMFENALCO ANTIOQUIA. En consecuencia, será el adherente el obligado a atender el pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás obligaciones que como verdadero patrono de sus trabajadores les impone la ley. El adherente responderá ante COMFENALCO ANTIOQUIA por los perjuicios que se causen a esta entidad por el incumplimiento de las obligaciones a favor del personal que se ocupe en la ejecución del presente contrato.

PARÁGRAFO: COMFENALCO ANTIOQUIA se reserva el derecho de verificar, en cualquier momento durante la ejecución del contrato, que el adherente cumpla sus obligaciones de ley con el personal empleado en el desarrollo del presente contrato (salarios, prestaciones sociales, compensación en dinero de las vacaciones, aportes a la seguridad social y aportes parafiscales, indemnizaciones). Para la cancelación de las facturas que se vayan generando durante la ejecución del objeto del contrato, COMFENALCO ANTIOQUIA podrá solicitar al adherente la constancia de estar a paz y salvo por los conceptos atrás anotados en relación con el personal directo empleado en la ejecución del objeto de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA: INDEMNIDAD. El adherente se obliga a mantener indemne a COMFENALCO ANTIOQUIA, sus representantes legales y funcionarios, por todo siniestro, reclamo, demanda, pleito, acción legal, cobranza o sentencia de cualquier género o naturaleza con motivo de cualquier acción u omisión asociada a la ejecución del presente contrato. En consecuencia, cualquier valor derivado de un daño o perjuicio reclamado por terceros relacionado con la ejecución del presente contrato deberá ser asumido por el adherente.

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍAS. La persona jurídica que adhiera al contrato marco para el suministro de productos de la canasta básica alimenticia definidos en el Mecanismo de Protección al Cesante, previa suscripción del contrato individual, deberá constituir a favor de COMFENALCO ANTIOQUIA, y a su cargo, las siguientes garantías con una Compañía de Seguros legalmente reconocida en Colombia y con oficina con poder decisorio en la ciudad de Medellín, aceptables en su procedencia, contenido y forma por COMFENALCO ANTIOQUIA:

- 1. Cumplimiento.** Para asegurar el total y estricto cumplimiento de todas las obligaciones del contrato, la garantía deberá ser por un valor igual al 10% del valor del contrato antes del IVA y con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y dos (2) meses más.
- 2. Calidad.** Para garantizar la calidad del servicio contratado, la garantía deberá ser por un valor igual al 10% del valor del contrato antes del IVA y con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y dos (2) años más.



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

3. Salarios y Prestaciones. Para respaldar el pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, por 5% del valor del contrato y con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

PARÁGRAFO: El adherente se obliga a modificar las garantías exigidas en esta cláusula, en el evento que el contrato se modifique por las partes, bien sea en el plazo o en la cuantía. Asimismo, se compromete a mantener vigente la garantía durante todo el tiempo que demande la ejecución del contrato, so pena de que COFENALCO ANTIOQUIA pueda dar por terminado el contrato unilateralmente, con justa causa, en cualquier estado de su ejecución.

DÉCIMA TERCERA. INTERVENTORÍA. La supervisión de los servicios contratados será ejercida por el Jefe del Departamento Jurídico de COMFENALCO ANTIOQUIA, en concurrencia con el Jefe de Servicios Inmobiliarios de COMFENALCO ANTIOQUIA o quién éstos deleguen, quienes ejercerán las funciones de seguimiento, control y vigilancia a la ejecución del plazo del presente contrato y de sus actuaciones dejando constancia escrita, la cual la remitirá al expediente del contrato. El interventor asignado revisará los soportes y aprobará el pago de los valores presentados por el adherente, y vigilará la correcta ejecución de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato.

DÉCIMA CURTA: CONFIDENCIALIDAD. El adherente al contrato marco declara y reconoce que la información que sobre la Corporación, los usuarios, operaciones y procedimientos del COMFENALCO ANTIOQUIA llegue a conocer con motivo del servicio, es de carácter confidencial y se encuentra sujeta a reserva, por ende se abstendrá de revelarla a terceros, de reproducir, copiar, entregar a terceros o hacer uso indebido de la información o de cualquier tipo de documentación que sea entregada por COMFENALCO ANTIOQUIA y/o clientes sus usuarios si es el caso, y en todo caso deberá restituir a COMFENALCO ANTIOQUIA toda la información y documentación que reciba en desarrollo de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El adherente al contrato marco acepta devolver, o en el caso de medios magnéticos electrónicos o digitales, borrar o volver ilegibles, a elección de COMFENALCO ANTIOQUIA, los materiales suministrados por ésta que contengan información confidencial, incluyendo, pero sin limitarse a ello, documentos, formularios, proformas, dibujos, modelos, prototipos, bosquejos, diseños, listas, escritos, medios magnéticos y cualquier otro medio tangible.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El adherente al contrato marco posee los datos sin procesar recogidos a través de este contrato, los cuales serán mantenidos de forma confiable en servidor de su propiedad. Estos datos no serán suministrados a terceros, con el fin de proteger su confidencialidad.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, el adherente indemnizará a COMFENALCO ANTIOQUIA por todo perjuicio que para éste se derive de cualquier infracción al deber de confidencialidad y demás obligaciones que se pactan en esta cláusula.

DÉCIMA QUINTA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. El adherente al contrato marco se obliga



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

para con COMFENALCO ANTIOQUIA al uso único y exclusivo para fines del cumplimiento de este contrato de los datos personales que le sean suministrados, cumpliendo con los deberes de seguridad, privacidad y demás establecidos en la Ley 1581 de 2011.

DÉCIMA SEXTA: SALUD OCUPACIONAL. El adherente se obliga al cumplimiento de los requisitos y obligaciones en materia de Seguridad, Salud en el Trabajo y Medio Ambiente que tenga definidos y deberá anexarlos una vez decida suscribir el contrato, o en caso de no contar con lo exigido en materia de seguridad, salud en el trabajo y medio ambiente acepta adherirse a las políticas estipuladas por COMFENALCO ANTIOQUIA.

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN. El adherente no podrá ceder ni parcial ni totalmente el presente contrato, ni las obligaciones o derechos derivados del mismo, ni hacerse sustituir o representar por persona alguna en todo o en parte para la prestación de los servicios acordados, a menos que cuente con autorización previa, expresa y escrita del representante legal de COMFENALCO ANTIOQUIA.

En caso de cesión previamente autorizada por COMFENALCO ANTIOQUIA, el adherente acepta que será solidariamente responsable con el cesionario/autorizado por los derechos y obligaciones que se deriven de los servicios objeto de este documento. El cesionario/tercero autorizado se someterá a los términos y condiciones que le sean aplicables con ocasión de este contrato, siendo, además, responsable del cumplimiento de los estándares de calidad y obligaciones a su cargo.

DÉCIMA OCTAVA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las controversias o diferencias que surjan entre el adherente y COMFENALCO ANTIOQUIA con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia.

Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa, deberán someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante el Centro de Conciliación, arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las partes. Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las partes que haga el Centro de Conciliación, las partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deberán acudir a la Jurisdicción Ordinaria.

DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que los adherentes deban hacer en desarrollo del presente contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a la dirección indicadas por las partes.



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

Por COMFENALCO ANTIOQUIA:

Nombre: CARLOS ANDRES VELASQUEZ ZAPATA
Cargo: Jefe Departamento de Gestión Jurídica de COMFENALCO Antioquia
Correo: carlos.velasquez@comfenalcoantioquia.com
Dirección: Carrera 50 No. 53-43 Medellín.
Teléfono: Conmutador 5 11 31 33 Ext. 1563

Nombre: NANCY RAMÍREZ RAMÍREZ
Cargo: Jefe de Servicios Inmobiliarios de COMFENALCO Antioquia
Correo: nancy.ramirez@comfenalcoantioquia.com
Dirección: Carrera 50 No. 53-43 Medellín.
Teléfono: Conmutador 5 11 31 33 Ext. 1473

VIGÉSIMA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. Declara el adherente que para la celebración de este contrato no se halla incurso dentro de ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad de las consagradas en el Decreto 2463 de 1981. De evidenciarse la presencia de alguna de ellas el contrato podrá darse por terminado unilateralmente por parte de COMFENALCO ANTIOQUIA.

VIGÉSIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Además de las causales de terminación previstas en la ley, el contrato específico derivado del contrato marco para el suministro de productos de la canasta alimenticia definidos en el Mecanismo de Protección al Cesante terminará por las siguientes causales: 1) Por el vencimiento del plazo; 2) Por el mutuo acuerdo de las partes expresado en documento escrito; 3) En forma unilateral por parte de COMFENALCO ANTIOQUIA manifestando su voluntad de darlo por terminado de forma escrita y con treinta (30) días calendario de antelación; 4) En forma unilateral por COMFENALCO ANTIOQUIA en caso de configurarse una causal en de inhabilidad o incompatibilidad sobreviniente; 5) En forma unilateral por parte del adherente por incumplimiento parcial o total en los pagos, luego de haberse presentado correctamente las facturas o cuentas de cobro; 6) Por el incumplimiento de alguna de las partes, de una o varias de las obligaciones que adquieren en virtud del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA: PERFECCIONAMIENTO. La adhesión al contrato marco se perfecciona con el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) la entrega de la carta de aceptación de los términos y condiciones definidos en el contrato marco suscrita por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para comprometer a la entidad interesada en participar; 2) el cumplimiento de los requisitos para adherirse al contrato marco definidos por COMFENALCO ANTIOQUIA en el documento de invitación; 3) la suscripción del contrato específico derivado del contrato marco y la aprobación por parte de COMFENALCO ANTIOQUIA de las garantías exigidas en el mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El adherente entiende y conoce que la aceptación de las condiciones y términos del contrato marco, así como el perfeccionamiento del contrato específico, lo habilita como proveedor del servicio, sin que ello obligue de alguna forma a COMFENALCO ANTIOQUIA a remitirle un número determinado de proyectos de vivienda ni al pago de suma alguna diferente al



CONTRATO MARCO DE ADHESIÓN NO. 0002 – PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRÁMITES Y ESCRITURACIÓN EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS GERENCIADOS POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

valor del servicio efectivamente prestado con las características definidas en el presente contrato.

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

VIGÉSIMA TERCERA. DECLARACIONES FINALES: El adherente hace las siguientes declaraciones: 1) Que al momento de la celebración del contrato no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad; 2) Que se encuentra a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con sus obligaciones laborales, 3) Que el valor a ejecutar del contrato marco incluye todos los gastos, costos, derechos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente Contrato; 4) Que manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y, en general, de cualquier actividad ilícita. De igual manera manifiesta, que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

VIGÉSIMA CUARTA: DOMICILIO. Para todos los efectos legales, se establece como domicilio contractual la ciudad de Medellín.

Para constancia de su constitución, se firma en Medellín, a los veintiséis (26) del mes de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

CARLOS MARIO ESTRADA MOLINA
Director Administrativo
CCF COMFENALCO ANTIOQUIA