

**TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**

**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

**INVITACIÓN PÚBLICA N° 01 DE 2018 PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE  
CONSTRUCTOR PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO  
CON AHORRO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE  
NARIÑO**

## INFORMACIÓN GENERAL DE LA INVITACIÓN

La Administración Municipal de Nariño-Antioquia-, como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de patrimonio(s) autónomos(s) reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior se requiere adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON AHORRO (VIPA).

Para dar cumplimiento a lo anterior, LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE NARIÑO - ANTIOQUIA, solicitó a FIDUCIARIA CENTRAL S.A actuando como vocera y administradora del Fideicomiso Conjunto Mirador de Nariño, la presentación formal de invitación pública para la selección del Fideicomitente Constructor para LA CONTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO CON AHORRO CONJUNTO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE NARIÑO”, que cuenta con recursos provenientes de Subsidios Municipales, subsidios ya sea de cajas de compensación o MI CASA YA, recursos de los beneficiarios y créditos de vivienda. Para tal fin El Municipio del Nariño – Antioquia, constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, administrado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

## NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVOCANTE

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

La **FIDUCIARIA CENTRAL** S.A tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes.

Dentro de sus actividades principales tiene actuar como Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios, y en general, todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, obra en este acto en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, ha sido instruido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para adelantar invitación pública a Terceros interesados en el Diseño y construcción de vivienda de interés social del Proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO, del municipio de NARIÑO - ANTIOQUIA.

### **OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR.**

El **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el proyecto cuyo objeto es "**DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO.**", bajo la modalidad de Fideicomitentes Constructor, de acuerdo con las especificaciones técnicas anexas al presente documento.

### **TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE**

Dado que la totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es la gerencia, la comercialización, el diseño, la construcción y la entrega, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997, se entenderá que una vez El Municipio de Nariño haya seleccionado el respectivo constructor que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, se vinculará al fideicomiso antes citado en calidad de fideicomitente constructor y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario. Se formalizará la incorporación de la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, SUSCRIBIENDO PARA EL EFECTO UN OTROSÍ, al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. 2017209 – FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**– suscrito el 10 de Noviembre de 2017 y en los términos que éste indica, a través del cual se indican los términos y condiciones de tal calidad, así como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la construcción. En virtud de lo anterior, una vez se tenga comunicación escrita por parte del Municipio de Nariño con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo otrosí, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar el conocimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario. Teniendo en cuenta que el oferente

seleccionado, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho contrato, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laborar ni con la Fiduciaria ni con el Fideicomitente Aportante.

## **DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO**

El **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el proyecto cuyo objeto es:

La construcción de **60 APARTAMENTOS** distribuidos así: 2 TORRES DE 5 PISOS UNIDAS ENTRE SI POR TRES PUNTOS FIJOS, CON SU RESPECTIVO URBANISMO (Correspondiendo a los Niveles y acabados tal y como se describe en los Planos que hacen parte integral del proyecto y especificaciones técnicas), 12 UNIDADES DE VIVIENDA POR PISO.

Todo lo anterior cumpliendo con las especificaciones indicadas en las planimetrías, el manual de especificaciones técnicas, y los documentos que hacen parte integral de los presentes Términos de Referencia, las Normas y especificaciones generales de construcción, las Normas Técnicas Colombianas en su última versión del Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC, Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, Manual de buenas prácticas ambientales, Manual de Espacio público MEP y demás normas nacionales e internacionales, que complementen las ya descritas.

## **PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

**FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el contrato de Fiducia Mercantil enunciado, se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

- 1. FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de Fiducia Mercantil y comprende la suscripción de la respectiva resolución por el Municipio de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO**, sobre el inmueble situado en el sector urbano de Nariño, con dirección Catastral Cra. 12 Nro. 14-09 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. **028-19933**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonson - Antioquia, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**, etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** del **PROYECTO**.

- 2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el presente contrato. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas del **PROYECTO**.
- 3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el contrato. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de tres (3) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE**.
- 4. ETAPA DE CULMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de 12 meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa, prorrogables según necesidad, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.
- 5. FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 6. FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

## **PRESUPUESTO OFICIAL:**

El presupuesto oficial que los oferentes deben tener en cuenta al momento de presentar su propuesta económica total Incluido IVA e imprevistos y demás impuestos a que haya lugar. Teniendo en cuenta lo anterior, y las obligaciones que se contraigan en desarrollo de este proceso de invitación privada, el valor por unidad habitacional corresponde a 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes año 2017 con un incremento del 5,9% equivalente a **\$ 54.686.940 M.CTE** por unidad de vivienda siendo el monto total del proyecto **\$3.281.216.400.00 M.CTE. TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL CUATRO CIENTOS PESOS MCTE.**

Serán a cargo del oferente los gastos de preparación y presentación de la oferta. Por lo tanto, **LA FIDUCIARIA y FIDEICOMITENTE APORTANTE**, no asumen responsabilidad alguna por los mismos, cualquiera sea el resultado de este proceso.

## **FORMA DE PAGO:**

1.- CUOTAS INICIALES: estas son pagadas por el beneficiario comprador de las viviendas al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por medio de la Fiduciaria Central S.A, este valor es mínimo el 10% del valor por unidad habitacional

2.- El valor restante será cancelado al Fideicomitente Constructor, a través de los subsidios MI CASA YA y crédito Hipotecario que le otorga la banca al Comprador beneficiario.

NOTA: cabe resaltar, que la FIDUCIARIA CENTRAL Y LA ALCALDIA MUNICIPAL DE NARIÑO, en ningún momento son responsables por los desembolsos de subsidios y créditos hipotecarios

Asociados al proyecto.

## **CONDICIONES DE GIRO**

Se entenderá que el constructor seleccionado para la construcción del proyecto ha alcanzado las condiciones de giro, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo de 3 meses prorrogables por 3 meses más contados desde la suscripción del acuerdo entre el fideicomiso y el Constructor que el Municipio seleccione para tal efecto y a su vez una vez finalizada la etapa de parqueo y se remita por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comunicación informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**. Las condiciones de giro serán las siguientes:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el **PROYECTO**, cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, autorizados por la **FIDUCIARIA**.
- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA**. Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad.
- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.
- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.
- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO Y EL MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA**, en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.
- La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.
- Otros Documentos: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos

especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con destino al desarrollo del **PROYECTO**, en caso de requerirse de ello para la culminación del **PROYECTO**. Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y certificada por el INTERVENTOR.

### **LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

El sitio de trabajo se encuentra ubicado en la Cra. 12 Nro. 14-09 , MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA, subregión del ORIENTE de Antioquia.

El lote de terreno en el cual se desarrollará el proyecto es un aporte en especie realizado por el Municipio de Nariño Antioquia, Terreno ubicado en el sector urbano de Nariño, en la Cra. 12 Nro. 14-09 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. **028-19933**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonson - Antioquia.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN PRIVADA.**

El presente proceso se rige por las normas previstas en la ley 1537 de 2012, que define que la selección se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, y por instrucción expresa del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** seleccionara a través de los Términos de Referencia a EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** encargado de ejecutar el proyecto.

### **INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.**

La persona natural o jurídica, que presente los requisitos de experiencia e idoneidad, no podrá estar incurso dentro de las causales de inhabilidad o incompatibilidad y de conflicto de intereses previstos en el ordenamiento legal colombiano, especialmente las establecidas por el Decreto 2045 de 2012.

El oferente deberá conocer los términos de referencia y las normas que regulan el

presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta.

El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que en todo momento deberá primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior, el oferente al momento de presentar su propuesta, deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

### **POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.**

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y del contrato que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE NARIÑO, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta avalado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del **FIDEICOMISO**.

### **IDIOMA.**

Toda la documentación, memorias, notificaciones, programas, planos, informes, correspondencia y cualquier otra información y documentos relativos al proceso o contrato se redactarán en castellano, el cual será el idioma que regirá el presente proceso de selección.

Cualquier literatura impresa puede estar escrita en otro idioma, sin embargo deberán estar acompañadas de una traducción oficial al castellano debidamente apostillada.

### **CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.**

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, que se encuentren debidamente inscritas en el CÁMARA Y COMERCIO y que cuenten con su Respectivo RUP en el momento de la presentación de la propuesta, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del mencionado proceso de selección, y que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

### **VIGENCIA DE LA PROPUESTA Y GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.**

La oferta deberá tener una vigencia mínima de noventa (90) días calendario, contados

a partir del momento de presentación de la oferta hasta la aprobación de las garantías que amparan los riesgos propios de la etapa contractual.

Por solicitud del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, el Proponente prorrogará el término de validez de su propuesta y de la garantía de seriedad de la oferta por el término que se requiera. Una vez recibida la propuesta, y hasta la suscripción del Otrosí al contrato de Fiducia Mercantil, el oferente quedará obligado en los términos de su oferta, así como en las condiciones señaladas en los presentes términos de referencia de la convocatoria.

**NOTA:** La sola presentación de la propuesta no obliga al Fideicomitente, ni al **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, a la aceptación de la misma, y en cualquier momento esta podrá revocar la CONVOCATORIA.

### **INFORMACIÓN SUMINISTRADA.**

El **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, a través de Fiduciaria Central S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

El proponente responderá de conformidad con las normas legales establecidas para el efecto, por incurrir en prohibiciones, develar información reservada y/o suministrar información falsa.

En todo caso, el **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de contratación.

NOTA: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida por EL CONTRATANTE, que no sea necesaria para la habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada.

### **SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.**

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico [alejandra.ochoa@fiducentral.com](mailto:alejandra.ochoa@fiducentral.com). Y [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com)

Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas, serán suministradas a través del mismo correo electrónico al proponente, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso.

## **INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.**

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y el **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, no se hace responsable por su utilización.

El oferente deberá examinar, analizar y estudiar cuidadosamente todos los documentos tales como formularios, condiciones, especificaciones, e informarse oportunamente de todas las circunstancias que puedan afectar el objeto, su costo y tiempo de ejecución, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por Fiduciaria Central S.A y solo a través de adendas debidamente enviadas desde el correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [Alejandra.choa@fiducentral.com](mailto:Alejandra.choa@fiducentral.com).

Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración al correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [Alejandra.choa@fiducentral.com](mailto:Alejandra.choa@fiducentral.com), dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso.

El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

El oferente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y los anexos que hagan parte integral del proceso de selección.

### **1.8. NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.**

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de Referencia y en el contrato, el Contratista deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de

los materiales, actividades y procesos por desarrollar.

Igualmente, leerá y cumplirá con lo establecido en las siguientes normas, las cuales se especifican a título enunciativo pero que no excluyen cualquier otra aplicable al proceso constructivo cuya observancia es responsabilidad exclusiva del constructor y el interventor de la obra:

- Reglamento de higiene y seguridad para la industria de la construcción.
- Resolución No. 02413 de 1979, emanada del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de Colombia.
- Normas y Especificaciones Generales de Construcción de las Empresas Públicas de Medellín, última versión.
- Manual de Señalización "Dispositivos para la Regulación del Tránsito en Calles, Carreteras y Ciclo-rutas de Colombia, Capítulo 4", emanado del Ministerio del Transporte, última versión.
- Las Normas Técnicas Colombianas NTC, o en su defecto, con las normas ASTM (American Society for Testing and Materiales).
- Ley 99 de 1993, por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental –SINA– y se dictan otras disposiciones.
- Decreto Ley 2811 de 1974, por el cual se adopta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.
- Toda la normatividad relacionada con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, agua, residuos sólidos, flora, tránsito y transporte, salud ocupacional y seguridad industrial, participación ciudadana, veedurías ciudadanas, y las demás que apliquen al momento de ejecución de la obra.
- Especificaciones técnicas entregadas

## 1. ETAPAS DEL PROCESO

### 1.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO.

ETAPA DEL PROCESO	FECHA Y HORA	LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a constructores	MARTES 16 DE ENERO DE 2018	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> a los interesados en participar en el proceso.
Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria	MARTES 16 DE ENERO DE 2018 hasta 5:00 pm	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín .PBX (57) (4) 444 9249.

<b>ETAPA DEL PROCESO</b>	<b>FECHA Y HORA</b>	<b>LUGAR</b>
Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva.	MIERCOLES 17 DE ENERO DE 2018 HASTA LAS 5:00 PM	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín .PBX (57) (4) 444 9249. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.	JUEVES 18 DE ENERO 2018 hasta las 5: 00 pm <b>Nota:</b> Se tomará como hora nacional, la registrada en la página web <a href="http://horalegal.sic.gov.co/">http://horalegal.sic.gov.co/</a> .	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249
Evaluación de propuestas.	VIERNES 19 de enero de 2018	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.	LUNES 22 de enero de 2018.	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación	Hasta el MARTES 23 de ENERO de 2018 Hasta las 5:00 pm.	Las observaciones podrán ser enviadas por el interesado al correo electrónico: <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> <a href="mailto:Alejandra.ochoa@fiducentral.com">Alejandra.ochoa@fiducentral.com</a> .
Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación	MIERCOLES 24 de ENERO de 2018 Hasta las 5:00 pm.	A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Adjudicación del Contrato al proponente ganador	JUEVES 25 de enero de 2018	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249
Perfeccionamiento y legalización del contrato	MARTES 30 de ENERO de 2018	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249

No se recibirán propuestas posteriores a la fecha y hora indicadas en los puntos del cronograma. Las que sean entregadas por fuera de la fecha y hora, no serán objeto de evaluación y se devolverán sin abrir al remitente.

## **1.2. CONSULTA DE TÉRMINOS DE REFERENCIA.**

Estarán disponibles a los interesados en participar en el proceso de selección abierto a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

Durante este término, los posibles oferentes, podrán formular observaciones a los mismos, las cuales deberán enviarse al correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [alejandra.ochoa@fiducentral.com](mailto:alejandra.ochoa@fiducentral.com).

## **1.3. VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.**

Para efectos de reconocer el lugar donde se ejecutará el contrato y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones del objeto a contratar, de la ubicación y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera su costo y duración, EL OFERENTE, podrá realizar, bajo su propia cuenta y riesgo, visita al sitio donde se tiene prevista la realización de las obras, según la dirección indicada en los presentes términos.

Los costos de visitar (desplazamiento), conocer, examinar e inspeccionar el sitio de las obras serán por cuenta del oferente.

**NOTA:** Se aclara que la visita técnica al lugar de la obra no es de carácter obligatorio, ni será tomado como requisito habilitante dentro del proceso de selección.

## **1.4. PLAZO DEL PROCESO.**

El plazo del presente proceso es el comprendido entre el día de apertura del proceso de selección abierto y la fecha de cierre para la presentación de ofertas, conforme a lo establecido en el Cronograma del Proceso y hasta la fecha y hora del mismo.

## **1.5. ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA**

Las consultas a los términos de referencia, deberán formularse a través del correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [Alejandra.ochoa@fiducentral.com](mailto:Alejandra.ochoa@fiducentral.com).

Dentro del plazo comprendido entre la remisión de los términos de referencia los oferentes podrán solicitar por escrito aclaraciones adicionales, las que serán resueltas y enviadas por correo electrónico a los oferentes del proyecto de acuerdo a lo establecido en el CRONOGRAMA del proceso de selección.

En caso que la observación implique modificaciones en las condiciones del proceso de selección, se realizarán los ajustes correspondientes a los términos de referencia a través de la respectiva adenda. Las modificaciones a las que haya lugar, harán parte integrante de los términos de referencia, y serán enviados a los correos electrónicos registrados por los proponentes.

## **1.6. PLAZO DE ENTREGA DE PROPUESTAS.**

Las propuestas se podrán presentar desde la fecha y hora señalada en el CRONOGRAMA DEL PROCESO.

### **1.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.**

El plazo del proceso de selección hace referencia al término que transcurre entre la fecha a partir de la cual se pueden presentar propuestas y la de su cierre.

Cuando lo estime conveniente, la Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, de oficio o a solicitud de los interesados, podrá prorrogar el plazo del proceso de selección, lo cual se realizará mediante adenda.

Las adendas que se expidan, serán remitidas a través de los correos electrónicos de los oferentes.

### **1.8. SITIO DE PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES.**

Los Requisitos Habilitantes podrán ser presentados de manera personal en la sede de Fiduciaria Central S.A., ubicada en la Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, en la ciudad de Medellín o recibidos a través de correo certificado hasta la fecha y hora programada para el cierre en el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO. Para todos los casos se tomará como fecha y hora de recepción la indicada en el reloj de la Fiduciaria, el cual se encuentra calibrado con la hora nacional registrada en la página web: <http://horalegal.inm.gov.co/>

Para el efecto, Fiduciaria Central S.A. como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, llevará un registro de entrega de los requisitos habilitantes, el cual contendrá: fecha y hora de presentación de los requisitos habilitantes, nombre del oferente, teléfono, dirección, correo electrónico, número de folios, nombre de la persona que entrega y firma del mismo.

Fiduciaria Central S.A, como vocera de la FIDUCIA MERCANTIL, no se hace responsable de la entrega extemporánea que realice la oficina de correos utilizada por el oferente.

No se recibirán propuestas que lleguen por fax o correo electrónico.

No se aceptarán propuestas complementarias o modificaciones que fueran presentadas con posterioridad a la fecha y hora de cierre del presente proceso de contratación.

Las propuestas presentadas en forma extemporánea se entenderán no presentadas, y por lo tal motivo no harán parte del proceso precontractual y se procederá a su devolución inmediata.

La oferta deberá estar firmada por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o por apoderados debidamente constituidos, anexando los documentos que acrediten su condición según el caso.

### **1.9. PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICACIONES.**

Las propuestas complementarias o modificaciones a las propuestas ya entregadas para el proceso, deberán ser presentadas hasta la fecha y hora programada para el cierre en el CRONOGRAMA DEL PROCESO. Todo complemento de propuesta o modificación a las mismas que sean entregadas en hora y fecha posterior a la hora y fecha del cierre, se entenderán por no recibidas, por lo cual no harán parte del proceso de selección.

Las propuestas complementarias o modificaciones, deberán estar firmadas por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, anexando los documentos que acrediten su condición según el caso.

### **1.10. CIERRE DEL PROCESO.**

El proceso de selección, se cerrará el día y a la hora señalada en el CRONOGRAMA DEL PROCESO, para lo cual se expedirá la correspondiente acta de cierre.

### **1.11. TÉRMINO PARA LA EVALUACIÓN.**

La evaluación de la oferta presentada y la consistencia de esta, con las condiciones estipuladas en los términos de referencia, se realizará en el término establecido en el CRONOGRAMA DEL PROCESO

### **1.12. TÉRMINO PARA LA SUSCRIPCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

El oferente seleccionado dispondrá de un término de un (1) día hábil, siguientes al requerimiento que para proceder con la suscripción del contrato con Fiduciaria Central S.A en calidad de vocera y administradora del citado Fideicomiso.

En caso de que el proponente favorecido no suscriba el Ofertó al contrato de Fiducia Mercantil objeto de este proceso de selección con Fiduciaria Central S.A en calidad de vocera y administradora del citado **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, dentro del plazo establecido, por causas que le sean imputables, se le hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y se realizará el proceso de Revisión de la Oferta presentada por el contratista que quedó en segundo puesto en el proceso.

### **1.13. DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA INVITACIÓN PRIVADA.**

Cuando no se presente oferta alguna, o ninguna de ellas se ajuste a los términos de referencia, o en general, cuando existan factores que impidan la selección objetiva, el proceso se declarará desierto. Cuando esto suceda, se procederá a la selección directa del contratista que ejecutará las obras, de conformidad con las normas del derecho privado que respaldan el presente proceso.

Dicha contratación directa se hará rigiéndose por los postulados de la presente invitación, de las obligaciones, especificaciones del anexo técnico, entre otros.

#### **1.14. REVOCATORIA DE LA INVITACIÓN PRIVADA.**

La sola presentación de la propuesta no obliga al Fideicomitente, ni al **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, a la aceptación de la misma, y en cualquier momento esta podrá revocar la CONVOCATORIA.

### **2. CONDICIONES GENERALES DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

#### **2.1. REQUISITOS GENERALES QUE DEBE CUMPLIR EL OFERENTE.**

El Proponente debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Estar inscrito en RUP.
2. Tener capacidad para la presentación de la propuesta.
3. Tener capacidad jurídica, técnica y financiera para la celebración y ejecución del contrato.
4. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el Ordenamiento Legal Colombiano, especialmente las establecidas en el Decreto 2045 de 2012.
5. No estar reportado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, ni en el boletín de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de La Nación.

Las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de constituida de su empresa es de mínimo 3 años, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección.

Deben a su vez, acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante el certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá ser expedido con una antelación no superior de treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

#### **2.2. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

La propuesta debe ser presentada en dos (2) sobres, en original y una (1) copia, debidamente legajadas, foliadas y marcadas como original y copia cada una, las cuales deberán ser entregadas dentro del plazo fijado, en sobre sellado, debidamente rotulado en su parte exterior, como se señala a continuación:

Señores

**FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**

Fiduciaria Central S.A.

Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado,  
Medellín. PBX (57) (4) 444 9249

<b>INVITACIÓN PRIVADA</b>
<b>"CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE NARIÑO."</b>
Sobre N°

Numero de Folios:	
<b>DATOS DEL PROPONENTE</b>	
Nombre:	Fax:
Dirección:	Correo Electrónico:
Teléfono:	

La propuesta **debe contener un índice o tabla de contenido** donde figuren todos los documentos que la componen y el respectivo folio donde se encuentran.

A la propuesta también se debe anexar CD, en el cual se debe incluir en formato Excel y/o Word todos los formularios que el proponente diligencie.

En caso de discrepancia entre el original y la copia o el CD, se tendrá en cuenta la información contenida en el original. Todos los documentos de la propuesta que tengan modificaciones o enmiendas, deberán ser validadas con la firma al pie de quien suscribe la carta de presentación, de lo contrario se tendrán por no escritas. No serán tenidos en cuenta para evaluación los documentos que presenten tachaduras o enmendaduras, a menos que tengan la aclaración correspondiente.

### **2.3. COSTO DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Todos los gastos en que incurran los oferentes para presentar propuesta según lo establecido en los presentes términos de referencia, tales como los de preparación de los documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas y sus propuestas económicas, serán de su propia responsabilidad y costo. En consecuencia, cualquiera que sea el resultado del proceso de selección, no habrá lugar a reconocimiento alguno por parte del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO.**

### **2.4. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.**

Al formular la oferta, el oferente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales. Por lo tanto, al preparar su oferta el proponente deberá tener en cuenta todos los tributos que puedan afectar su precio, así como con la suscripción, legalización y ejecución del contrato. Igualmente, todos los gastos directos e indirectos, tales como el valor de las primas, la constitución de pólizas y demás emolumentos que impliquen el perfeccionamiento del contrato.

Es entendido que Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, no está obligada a expedir ningún certificado o a suscribir cualquier otro documento destinado a que el contratista obtenga exención del pago de impuesto o derechos a su cargo y derivados del contrato.

**Nota:** Se aclara que el Otrosí al contrato de Fiducia Mercantil se suscribirá con la Fiduciaria Central S.A y se registrará bajo la modalidad de contratación privada, por lo tanto los impuestos y demás cargas impositivas serán las que le aplican para este tipo de contratos.

## **2.5. PROPUESTAS PARCIALES.**

Para el presente proceso no se aceptarán propuestas parciales, su presentación parcial será causal de rechazo.

## **2.6. LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS.**

### ***2.6.1. Documentos otorgados en el exterior.***

Los documentos otorgados en el exterior, que no estén en idioma castellano, deberán presentarse legalizados y acompañados de una traducción oficial a dicho idioma.

Los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse legalizados o apostillados en la forma prevista en las normas vigentes sobre la materia, en especial en los artículos 65 y 259 del Código de Procedimiento Civil, artículo 480 del Código de Comercio, en el inciso 2º, numeral 22.4, del artículo 22 de la Ley 80 de 1.993 y en la Resolución 2201 del 22 de julio de 1997 proferida por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia.

**NOTA:** Los documentos emitidos en el exterior, que requieran vigencia según los términos de referencia, podrán tener una vigencia no superior a 60 días anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

### ***2.6.2. Consularización***

Según lo previsto por el Artículo 480 del Código de Comercio, los documentos otorgados en el exterior se autenticarán por los funcionarios competentes para ello en el respectivo país, y la firma de tales funcionarios lo será a su vez por el cónsul colombiano o, a falta de éste, por el de una nación amiga, sin perjuicio de lo establecido en Convenios Internacionales sobre el régimen de los poderes y de lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 455 de 1998 y en la Convención suscrita en la Haya el 5 de octubre de mil novecientos sesenta y uno (1961) "sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros".

Tratándose de sociedades, al autenticar los documentos a que se refiere el Artículo 480, antes citado, los cónsules harán constar que existe la sociedad y ejerce su objeto conforme a las leyes del respectivo país. Surtido el trámite señalado en el numeral anterior, los documentos deben ser presentados ante el Ministerio de Relaciones

Exteriores de Colombia (Oficina de Legalizaciones, Transversal 17 No. 98-55, Bogotá, D. C.) para la correspondiente legalización de la firma del cónsul y demás trámites pertinentes.

### **2.6.3. *Apostille***

Cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, no se requerirá del trámite de consularización señalado, siempre que provengan de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros. En este caso, sólo será exigible la apostilla, trámite que consiste en el certificado mediante el cual se avala la autenticidad de la firma y el título en que actúa la persona firmante del documento; trámite que se surte ante la autoridad competente en el país de origen.

Si la apostilla está dada en idioma distinto del castellano, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

### **2.6.4. *Títulos obtenidos en el exterior.***

El proponente que ofrezca personal con títulos académicos de pregrado otorgados en el exterior, deberá acreditar, como requisito para la presentación de su propuesta, la convalidación y/o homologación de estos títulos ante el Ministerio de Educación Nacional (Resolución 1567 de junio de 2004), para lo cual deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites requeridos.

Para los títulos de postgrado (especializaciones, maestrías y doctorados), bastará la consularización o apostilla –según el caso, debidamente otorgado por la Universidad o Institución respectiva, de conformidad con la legislación vigente para cada profesión.

### **2.6.5. *Autorización para el ejercicio temporal de la profesión en Colombia.***

De conformidad con las leyes colombianas, el proponente que ofrezca personal profesional titulado y domiciliado en el exterior, deberá acreditar, como requisito previo para el perfeccionamiento del contrato, la autorización expedida por el respectivo Consejo Profesional, para el ejercicio temporal de la profesión en Colombia. En su defecto, deberá acreditar la solicitud de permiso radicada ante el organismo correspondiente, con el lleno de los requisitos exigidos. Para estos efectos, el proponente deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites correspondientes.

## **2.7. RESERVA EN DOCUMENTOS**

Todos los documentos que contenga la propuesta son públicos a excepción de aquellos que Constitucional y legalmente tengan la calidad de reservados y en especial los determinados en el artículo 583 del Estatuto Tributario.

El oferente deberá indicar en su propuesta cuáles de los documentos aportados son de carácter reservado e invocar la norma que ampara dicha reserva.

La Sociedad Fiduciaria Central S.A. como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, no suministrará información a terceros sobre el contenido de las propuestas recibidas, antes del cierre del proceso selección.

## **2.8. RETIRO DE LAS PROPUESTAS**

El proponente podrá solicitar por escrito a Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, el retiro de su propuesta antes de la fecha y hora prevista para el cierre del plazo del proceso, la cual será devuelta en las mismas condiciones en las que se radicó.

## **2.9. REQUISITOS HABILITANTES Y EXPERIENCIA.**

Para el presente proceso el Comité Fiduciario instruirá a la Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, la suscripción de los contratos con los contratistas que sean seleccionados por el comité técnico, para lo cual se determinan los siguientes requisitos habilitantes, con el propósito de garantizar un oferente idóneo para la ejecución del proyecto.

## **2.10. CAPACIDAD JURÍDICA.**

### ***2.10.1. Carta de Presentación de la Propuesta.***

La carta de presentación de la propuesta deberá estar firmada por la persona natural o por el representante legal si es persona jurídica, o por el apoderado constituido para el efecto, según el caso, quien debe estar debidamente facultado, indicando el nombre, cargo y documento de identidad. El contenido de la carta de presentación, corresponderá con el texto del Formulario CARTA DE PRESENTACIÓN.

Con la firma de la carta de presentación de la propuesta se presumirá la aprobación, legalidad y conocimiento de todos los documentos que acompañan los términos de referencia.

### ***2.10.2. Certificado de Existencia y Representación Legal (Personas Jurídicas).***

Si el Proponente es una persona jurídica, deberá comprobar su existencia y representación legal, mediante certificado de existencia y representación, expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio o por el organismo o autoridad competente.

El certificado, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del plazo de presentación de propuestas del presente proceso.
- El objeto social de la persona jurídica deberá estar acorde con el objeto y las actividades a contratar.
- La duración de la persona jurídica no puede ser inferior a 3 años de la

presentación de la propuesta.

Si el representante legal tiene limitaciones para comprometer o contratar a nombre de la persona jurídica, deberá presentar copia de los Estatutos, del acta de la junta de socios o junta directiva en la cual haya sido facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario. En todo caso, dicha autorización debe ser anterior a la fecha del cierre para la presentación de la propuesta.

### **2.10.3. Poder.**

Cuando el Proponente concurre por intermedio de un representante o apoderado deberá aportar documento mediante el cual se confiere dicha representación el cual deberá contener expresamente los términos y el alcance de la representación.

### **2.10.4. Certificado de Registro Mercantil (Personas Naturales).**

Si el proponente es una persona natural y tiene establecimiento de comercio, deberá comprobar su existencia, mediante certificado de registro mercantil expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio o por el organismo o autoridad competente.

El certificado, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del plazo de presentación de propuestas del presente proceso.
- Actividad comercial, la cual deberá estar acorde con el objeto y las actividades a contratar.

### **2.10.5. Copia de la Cedula del Representante Legal.**

El representante legal o persona natural, deberá aportar copia del documento de identidad vigente.

### **2.10.6. Garantía de Seriedad de la Oferta.**

El Proponente debe incluir en su propuesta, una garantía de seriedad, consistente en póliza de seguro, con los requisitos exigidos a continuación:

- **Expedición de la Garantía:** La Garantía de Seriedad podrá ser expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y deberá ser expedida con fecha máxima a la presentación de la oferta.
- **Beneficiario de la Garantía:** La Garantía de Seriedad debe estar debidamente firmada y establecer como beneficiario al **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO – NIT: 800.171.372.-1** y a **ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE NARIÑO –con NIT. 890.982.566-9** y al proponente como tomador y afianzado de la misma.
- **Monto de la Garantía:** El Proponente debe incluir en su propuesta, la póliza de

garantía por el diez por ciento **(10%) DEL VALOR DEL CONTRATO A EJECUTAR** incluido, que corresponde al presupuesto estimado para la ejecución del objeto de la invitación, el cual Incluye los Costos Directos de obra y Costos Indirectos como Administración, todos los gravámenes y tributos, Utilidades e IVA sobre las Utilidades.

- **Vigencia de la Garantía:** La Garantía de Seriedad deberá tener una vigencia de noventa (90) días calendario, que como mínimo, cubra desde la fecha y hora del cierre del presente proceso y hasta la aprobación de la garantía que ampara los riegos propios de la etapa contractual.

El Proponente deberá ampliar la vigencia de la póliza en el caso de presentarse prórrogas en los plazos de la Selección, de la adjudicación, o de la suscripción del contrato según sea el caso, no cubiertas con la vigencia inicial.

La no aceptación de prorrogar la garantía por el término señalado, o el no hacerlo oportunamente, es signo evidente de la voluntad de abandonar el proceso y en consecuencia se rechazará la propuesta, y se hará efectiva la garantía de seriedad.

- **Recibo de pago de la Garantía:** Se deberá anexar a la póliza de seriedad el recibo de pago de la prima o su constancia de que no expira por falta de pago.
- **Devolución de la Garantía:** Al proponente favorecido, se le devolverá la garantía de seriedad de la propuesta cuando esté perfeccionado el contrato, previa solicitud del interesado.

La no presentación de la garantía de seriedad de forma simultánea con la oferta será causal de rechazo de esta última.

**Riesgos derivados del incumplimiento del ofrecimiento:** La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del proponente seleccionado.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en los términos de referencia para la adjudicación del contrato se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida por la Fiduciaria para amparar el incumplimiento de las obligaciones del contrato.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.

#### **2.10.7. Certificación de Pago de Seguridad Social y Aportes Parafiscales.**

1. **Para personas jurídicas:** Acreditar el pago de los aportes de sus empleados a la

EPS, al fondo de pensiones y a la ARL. Así mismo deberá acreditar el pago por concepto de los aportes parafiscales (SENA, ICBF y Caja de Compensación Familiar), mediante certificación expedida por el revisor fiscal y el anexo de los documentos que acreditan dicha calidad (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigentes expedido por la Junta Central de Contadores) o por el Representante Legal, según el caso.

Dicho documento debe certificar que ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina, el cual en todo caso no será inferior a los **seis (6) meses anteriores al cierre del proceso**, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos, de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe acuerdo de pago y que se encuentra al día en cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

2. **Para personas naturales con personal a cargo:** Deberá presentar una declaración donde certifique el pago de su aporte y de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores al cierre del proceso, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos o la autoliquidación de los aportes en el evento de que se trate de persona individual, de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe acuerdo de pago y que se encuentra al día con el cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

3. **Para persona natural sin personal a cargo:** De conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 23 del decreto 1703 de 2002, que señala que en los contratos en donde esté involucrada la ejecución de un servicio por una persona natural a favor de una persona natural o jurídica de derecho público o privado, tales como contratos de obra, de arrendamiento de servicios, de prestación de servicios, consultoría, asesoría, la parte contratante deberá verificar la afiliación al Sistema de Seguridad Social y a la Administradora de Riesgos Laborales (ARL)

**Disposiciones generales en cuanto al pago de Seguridad Social y Aportes Parafiscales:** En concordancia con los artículos 3 y 4 de la Ley 797 de 2003, que modifican los artículos 15 y 17 de la Ley 100 de 1993, en concordancia con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, deberá acreditar que al momento de la presentación de la propuesta se encuentra afiliado al Sistema General de Seguridad Social en Salud y al

Sistema General de Seguridad Social en Pensiones.

Con respecto a la ACREDITACIÓN DEL PAGO AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL de los proponentes y contratistas, aunque el proceso contractual se enmarca en los preceptos del derecho privado, por tratarse de recursos públicos, se deberá tener presente, lo estipulado en la Ley 1150 de 2007 en su artículo 23 modificó el inciso segundo del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, estableciendo: *"... El proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda"*.

### **2.10.8. Registro Único Tributario (RUT)**

Con el fin de conocer el régimen Tributario a que pertenece el proponente, deberá presentarse con la propuesta, fotocopia del Registro Único Tributario, actualizado y expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del proponente.

### **2.10.9. Multas, Sanciones Apremios, y Declaratorias de Incumplimiento Contractual.**

Reglamentado por el decreto 2045 de 2012 así:

**"Artículo 3°. Inhabilidades especiales por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.** Para los electos de lo previsto en el numeral 2 del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 solo se entenderá que una persona natural o jurídica ha sido sancionada por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción en los últimos cinco (5) años, cuando de acuerdo con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio se advierta que ha sido objeto de al menos una declaratoria de caducidad o una declaratoria de incumplimiento relacionada con contratos de construcción en los cinco (5) años anteriores a la fecha prevista para la presentación de propuestas en el respectivo proceso de selección. Para los efectos de lo previsto en el inciso primero de este artículo, si la sanción es la imposición de multas en el período antes señalado, solo se tendrán en cuenta si se configuran los supuestos del artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

**Parágrafo.** Se entenderá que el proponente incurrió en un "incumplimiento contractual relacionado con la construcción" cuando haya sido objeto de declaratorias de incumplimiento en los términos previstos en este artículo, en desarrollo de contratos de obra civil y/o interventoría de contratos de obra civil.

**Artículo 4°. Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones"

LA FIDUCIARIA CENTRAL, como entidad evaluadora podrá verificar en la página web [www.anticorrupcion.gov.co](http://www.anticorrupcion.gov.co)

### **2.10.10. Abono de la Propuesta.**

Si el representante legal del proponente no acreditare título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor, en virtud de lo dispuesto en la Ley que regula la respectiva profesión, la propuesta deberá ser abonada por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia de la misma.

El oferente persona natural no podrá abonar la propuesta.

### **2.10.11. Registro Único De Proponentes (RUP).**

El oferente deberá anexar el respectivo Certificado del Registro Único de Proponentes -RUP- expedido por la Cámara de Comercio correspondiente, con fecha de expedición **no superior a UN (1) MES** antes de la fecha de cierre del proceso. Este deberá estar vigente y en firme para dicha fecha.

### **2.10.12. Invitación Privada.**

Podrán participar como proponentes, bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas en la presente invitación y no se encuentren inhabilitados para contratar con el estado colombiano: **individualmente**, como: (a) personas naturales nacionales o extranjeras, (b) personas jurídicas nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente constituidas, previamente a la fecha de cierre del proceso; **conjuntamente**, en cualquiera de las formas de asociación previstas en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

#### **Personas Naturales**

Si el proponente es persona natural, se verificará en el RUP: Documento de identidad y Registro Único Tributario, si ésta última información no aparece en el RUP deberá allegar dichos documentos.

#### **Personas Jurídicas**

Si el proponente es persona jurídica deberá acreditar su existencia y representación legal con la copia del Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. En dicho certificado deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades que tengan relación directa con el objeto de la presente invitación y la duración de la sociedad, la cual debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución y liquidación del contrato y, cinco (05) años más.

Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano social competente, otorgado con anterioridad a la fecha de presentación de la oferta.

## **Consortios, Uniones Temporales u otras Formas Asociativas**

LA FIDUCIARIA CENTRAL aceptará que la oferta sea presentada por dos (2) personas naturales o jurídicas, que acrediten poseer las calidades enunciadas en los numerales anteriores, quienes en forma conjunta deben informar si su participación es a título de Consorcio, Unión Temporal u otra forma asociativa.

En todo caso, uno de los integrantes de un consorcio o unión temporal deberá tener una participación mínima del cincuenta por ciento (50%), y ninguno de ellos podrá tener una participación inferior al diez por ciento (10%), de lo contrario, la propuesta será rechazada.

La forma asociativa deberá constituirse para el presente proceso de selección y así lo señalará expresamente, indicando las reglas básicas que lo regirán, independiente que las personas naturales o jurídicas que lo conformen, sean las mismas que hayan constituido consorcios o uniones temporales para otros procesos. Dichas formas asociativas no podrán ser disueltas ni liquidadas durante la vigencia o prórrogas del contrato que se suscriba, su liquidación y un año (1) más.

### **3. EXPERIENCIA.**

#### ***3.1.1. Experiencia Probable.***

Teniendo en cuenta que la experiencia probable está determinada por el tiempo en que una persona natural o jurídica ha podido ejercer una actividad como **CONSTRUCTOR**, se tiene que para las obras a realizar en el presente proceso, se requiere un proponente idóneo en la ejecución de contratos relacionados con las actividades del presente proceso.

#### ***3.1.2. Experiencia Específica Acreditada.***

Con el propósito de garantizar la calidad e idoneidad del proponente en la ejecución de las obras y actividades implícitas al presente proceso, se define las siguientes condiciones para certificar la experiencia acreditada.

Diligenciar el Formulario EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE, en el cual se debe incluir los contratos ejecutados por el oferente. Estos contratos se presentarán en orden descendente, de acuerdo con su ejecución anual y valores, indicando la fecha de iniciación de cada contrato y la fecha de terminación; todos los contratos relacionados deberán tener su respectiva certificación. En caso de haberse celebrado en Consorcio o Unión Temporal, el valor que debe informar el Proponente será el correspondiente al porcentaje de participación que hubiere tenido en los mismos, adicionalmente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. Para el caso de personas naturales o jurídicas:** Deberá adjuntar un MÍNIMO de CINCO (5) contratos o subcontratos certificados o actas de liquidación del mismo, cuya fecha de terminación esté debidamente certificada por la entidad contratante y que en ésta se encuentre dentro de los últimos cinco (05) años,

anteriores al cierre del plazo del presente proceso, adicionalmente, que la sumatoria del total de contratos aportados no sea inferior a 2.700 SMMLV, al momento de suscripción del respectivo contrato. Los contratos acreditados deberán haber tenido

2. Dentro del objeto o alcance de las actividades ejecutadas de los contratos aportados para acreditar la experiencia específica se debe contemplar la CONSTRUCCIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA Y/O PROYECTOS SIMILARES AL OBJETO DE LA PRESENTE INVITACION.
3. Todos los contratos relacionados deberán estar debidamente certificados, dicha certificación debe contener como mínimo la siguiente información:
  - Número del contrato, cuando aplique.
  - Nombre o razón social de la empresa o persona contratante.
  - Objeto y/o actividades del contrato.
  - Valor del contrato.
  - Plazo de ejecución del contrato.
  - Fecha de iniciación del contrato.
  - Fecha de terminación del contrato.
  - Nombre y firma de la persona que expide la certificación.

Si los contratos fueron ejecutados bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, deberá informar el porcentaje de participación y el valor correspondiente a cada contratista en forma separada. Dicho valor será el que se tenga en cuenta para efectos de evaluación.

La información anterior, se debe soportar mediante certificaciones expedidas por la entidad contratante, las cuales se pueden complementar adjuntando acta de inicio, acta de liquidación, copias de contrato.

La FIDUCIARIA CENTRAL, como vocera y administradora del citado Fideicomiso podrá verificar la veracidad y autenticidad de las certificaciones presentadas a través de los mecanismos que considere pertinentes.

Los contratos que se encuentren en ejecución, a la fecha del cierre del presente proceso, no serán tenidos en cuenta para la verificación de la experiencia.

La FIDUCIARIA CENTRAL como vocera y administradora del citado Fideicomiso podrá verificar en la página web [www.anticorrupcion.gov.co](http://www.anticorrupcion.gov.co).

Si la propuesta es presentada en Consorcio o Unión Temporal u otra forma asociativa, dentro de las certificaciones aportadas por el proponente en cumplimiento de lo anterior, cada uno de los integrantes deberá acreditar mínimo un contrato, de lo contrario la propuesta se considerará NO ADMISIBLE.

### **3.1.3.- GRUPO TECNICO DE TRABAJO:**

El oferente debe cumplir con equipo de trabajo, en donde al menos cuente con Director de obra, Ingeniero Civil o Arquitecto con 35 años de experiencia probada a partir de la expedición de la matrícula profesional y allegar mínimo certificación de un contrato similar en CONSTRUCCIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA. Y CUYA AREA DE EJECUCION NO SEA MENOR A 1700 M2, el cual debe presentar al menos 1 una certificación en Gerencia de proyectos de vivienda, cabe resaltar que el valor ejecutado del contrato corresponda al 60% sobre el valor del proyecto a ejecutar.

Al mismo tiempo el oferente debe contar con un Residente de Obra, Ingeniero civil o Arquitecto con 5 años de experiencia probada a partir de la expedición de la matrícula profesional y allegar mínimo experiencia de Residente de obra en por lo menos un contrato similar en CONSTRUCCIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA.

NOTA: se debe allegar copia tarjeta profesional y certificado de vigencia actualizada

#### ***3.1.3. Documentos Financieros.***

El Registro Único de Proponentes - RUP, donde conste la información de los Estados Financieros, con corte al 31 de diciembre de 2016.

#### ***3.1.4. Verificación Financiera***

Para el análisis se considerará la capacidad financiera del proponente, evaluándose por medio de los índices que a continuación se relacionan, y que se extraerán de los datos suministrados en el Registro Único de Proponentes vigente y en firme.

Se calcularán los indicadores financieros y se verificará el cumplimiento del valor mínimo; en caso de no cumplirlo, la propuesta será rechazada.

#### ***• Indicador de Liquidez (IL):***

Los indicadores de liquidez son utilizados para determinar la capacidad que tiene una empresa para atender obligaciones contraídas en el corto plazo. Cuanto más elevado sea el indicador de liquidez, mayor es la posibilidad de que la empresa pueda hacer frente a su endeudamiento en el corto plazo. Entre los indicadores de liquidez más utilizados encontramos:

- ❖ El Fondo de Maniobra
- ❖ La Razón corriente o Liquidez Corriente
- ❖ La Prueba Ácida
- ❖ EBITDA

#### **La Razón Corriente o Liquidez Corriente**

Indica cuanto posee la empresa en activos corrientes, por cada peso de deuda corriente, es decir, de deuda a corto plazo. Cuanto mayor sea es mejor, ya que indica que la empresa tiene buenos niveles de liquidez. Es un índice de liquidez a corto plazo que indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir en efectivo, en un período de tiempo igual

o inferior, al de la madurez de las obligaciones corrientes contraídas.

$$\text{Relación corriente} = \frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

El indicador de razón corriente o liquidez corriente, que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual a 5.60.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por Índice de Liquidez se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación.

- **Índice de Endeudamiento (IE).**

Los indicadores de endeudamiento son utilizados para medir el nivel de obligaciones que tiene la empresa. Sirven para establecer la viabilidad de cierto nivel de endeudamiento y el grado de Participación que tiene el mismo dentro de la composición financiera de la entidad. Son útiles además, tanto para acreedores como para socios, el nivel de riesgo que tienen sus inversiones y la probabilidad de que estas sean recuperables.

Los principales indicadores del endeudamiento son:

- Endeudamiento sobre activos totales
- Endeudamiento de Leverage o Apalancamiento
- Concentración de endeudamiento

### **Endeudamiento sobre activos totales**

Determina el porcentaje de las deudas totales dentro de los activos totales de la empresa, es decir, representa el grado de compromiso de los activos totales respecto a las deudas de la empresa.

$$\text{Nivel de endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}} \times 100$$

EL indicador de endeudamiento sobre activos totales, que deben tener los posibles contratistas debe ser menor o igual a 1.30.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por Índice de Endeudamiento se verificará ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

- **Razón de cobertura de intereses**

La razón de cobertura de intereses (RCI) "Ratio de Cobertura de Intereses" refleja la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Se puede calcular de diversas formas, a partir del resultado, del EBITDA y de los dividendos.

$$RCI = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Intereses Pagados}}$$

El indicador de la razón de cobertura de intereses que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual a 10.00.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por razón de cobertura de intereses se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

- ***Patrimonio***

Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituyen los medios económicos para que una empresa funcione. Para diferenciar el Patrimonio Neto de los Pasivos debido a su naturaleza, es pertinente realizar la siguiente distinción:

- ❖ Aportes de capital por parte de los socios
  - ❖ Reservas o beneficios generados y no distribuidos por la empresa
- Contiene además las siguientes características:
- ❖ No es exigible, es decir, que no tiene que ser devuelto a terceros ajenos a la empresa
  - ❖ Carece de coste financiero a pesar de ser una deuda para con los socios
  - ❖ Ha de financiar el activo corriente y parte del activo corriente de la empresa

De manera general, será aquella parte residual de los activos de la empresa, una vez sean deducidos todos sus pasivos reconocidos.

El patrimonio de los posibles contratistas debe ser igual o superior al 600 SMMLV

Para consorcios o uniones temporales, la calificación del patrimonio se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

- ***Indicadores de rentabilidad***

Los indicadores de rentabilidad sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos, de tal forma que las ventas se puedan convertir en utilidades. Lo más importante es analizar desde el punto de vista del inversionista, de qué manera se produce el retorno de los valores invertidos en la empresa (Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo total).

### **RENTABILIDAD DEL ACTIVO (ROA)**

Es un indicador de rendimiento del activo, a través del cual se busca medir cuantitativamente la rentabilidad que es producida por la empresa tomando como base

el valor del activo total.

Es la capacidad que tiene la empresa para producir beneficios a través del lucro de los activos. El rendimiento de los activos muestra la utilidad que se ha producido por la inversión; sin tener en cuenta la financiación. Es el grado de eficiencia de los activos totales para generar renta en sí mismos.

$$ROA = \frac{\text{Beneficios antes de impuestos}}{\text{Activos Totales}}$$

*La generación de ingresos es independiente de la carga fiscal sobre dichos ingresos.*

El indicador de la rentabilidad del activo que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual al 0.1

Para consorcios o uniones temporales, la calificación de la rentabilidad del activo se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

## **RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO (ROE)**

Permite identificar la rentabilidad que le ofrece a los socios o accionistas el capital que han invertido en la empresa, es decir, el ROE trata de medir la capacidad que tiene la empresa de remunerar a sus accionistas.

Cuanto más alto sea el ROE, mayor será la rentabilidad que una empresa puede llegar a tener en función de los recursos propios que emplea para su financiación

$$ROE = \frac{\text{Beneficios Neto despues de impuestos}}{\text{Patrimonio Neto}}$$

El indicador de rentabilidad del patrimonio que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual al 0.12

Para consorcios o uniones temporales, la calificación de la rentabilidad del patrimonio se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

## **OFERTA ECONOMICA:**

El oferente participante debe diligenciar su propuesta económica de acuerdo a las descripciones técnicas establecidas en el numeral 11.2 CONSTRUCCION de los términos de referencia por lo tanto debe anexar los análisis de precios unitarios correspondientes a cada ítem ofertado.

NOTA: Será rechazada la propuesta que no presente los APU, los cuales hacen parte integral de la propuesta.

#### 4. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** del FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO, evaluará de conformidad con los factores de escogencia y calificación establecidos en los términos de referencia, verificará la capacidad jurídica, capacidad técnica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes, con el fin de determinar si el oferente es admisible o seleccionado para realizar la ejecución de las obras. Los factores a verificar serán los siguientes:

<b>CRITERIO</b>	<b>VERIFICACIÓN</b>
CAPACIDAD JURÍDICA	Habilitado/No Habilitado
EXPERIENCIA	Habilitado/No Habilitado
CAPACIDAD FINANCIERA	Habilitado/No Habilitado

#### 5. Evaluación y selección de ofertas:

La Evaluación de las ofertas será realizada por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, conforme a los siguientes criterios:

**5.1.1.** Una vez se proceda con la verificación de los requisitos habilitantes, la asignación de puntaje se realizará de la siguiente manera:

<b>FACTOR</b>	<b>PUNTAJE</b>
Valor de la Propuesta	500
Experiencia específica	200
Propiedad de maquinaria pesada y/o contrato de arrendamiento a 12 meses a partir de la presentación de la propuesta	150
Grupo técnico de trabajo	150

**5.1.2.** El valor de la oferta incluido IVA no podrá exceder del presupuesto establecido para el presente proceso de selección.

**5.1.3.** En caso de empate, se procederá a seleccionar al proponente de acuerdo a los siguientes criterios:

- En caso de empate en el menor precio, la adjudicación (verificación de requisitos habilitantes) se realizará a quien haya entregado primero la oferta entre los empatados, según el orden de entrega de las mismas, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 85 del Decreto 1510 de 2013.

## 6. Valor de propuesta

Solo se procederá a verificar aritméticamente las propuestas no descalificadas, corrigiendo solamente el error en operación aritmética que pueda presentarse en el formulario del presupuesto

El valor de la propuesta se calificará asignando el mayor puntaje de **QUINIENTOS (500)** puntos a la Propuesta que tenga el menor valor. Para la evaluación económica de las propuestas, Fiduciaria Central S.A, podrá realizar las correcciones aritméticas a las que haya lugar, entendiendo por esto la corrección de una operación matemática por error de cálculo numérico en que se incurre al elaborar la propuesta económica.

Adicionalmente, Fiduciaria Central S.A, podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones y explicaciones que se estimen pertinentes, pero en todo caso, las propuestas son inmodificables; así mismo, el valor total corregido no podrá exceder el valor total del presupuesto oficial.

El factor precio se calificará asignando el mayor puntaje de **quinientos (500)** puntos a la propuesta de más bajo precio antes de IVA.

A las demás propuestas la calificación se les asignará en forma lineal de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ce = \frac{Pb \times 500}{Pe}$$

Donde:

Ce = Calificación por precio de la propuesta en estudio

Pb = Precio de la propuesta de mayor puntaje

Pe = Precio de la propuesta en estudio

### **NOTA: OFERTA CON VALOR ARTIFICIALMENTE BAJO:**

Cuando de conformidad con la información a su alcance el Comité Evaluador estime que el valor de una oferta resulta artificialmente bajo, la Entidad adelantará el procedimiento establecido en el artículo 28 del Decreto No. 1510 de 2013.

### 6.1. Experiencia específica

Fiduciaria Central S.A, procederá a asignar puntaje por este criterio de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>
Proponente que demuestre la construcción de tres o mas proyectos de vivienda	200 puntos
Proponente que demuestre la construcción de dos proyectos de Vivienda	150 Puntos
Proponente que demuestre la construcción de un proyecto de Vivienda	100 Puntos

Para consorcios o uniones temporales, cualquiera de los integrantes podrá acreditar lo anterior.

## **6.2. Propiedad de maquinaria pesada**

Fiduciaria Central S.A, procederá a asignar puntaje por este criterio de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>
Proponente que demuestre la propiedad de mínimo cuatro vehículos de construcción (maquinaria pesada) o alquiler certificado minimo 12 meses, por la empresa legalmente establecida	150 puntos
Proponente que demuestre la propiedad de mínimo dos vehículos de construcción (maquinaria pesada) , o alquiler certificado minimo 12 meses, por la empresa legalmente establecida.	100 Puntos

Para consorcios o uniones temporales, cualquiera de los integrantes podrá acreditar lo anterior.

## **7. REGLAS DE SUBSANABILIDAD**

En ejercicio de este derecho, el oferente **no podrá subsanar** asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial.

## **8. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA**

Una oferta será admisible o seleccionada cuando haya sido presentada oportunamente en el lugar y dentro del plazo establecido en los presentes términos

de referencia, se encuentre ajustada a los mismos y no se encuentre comprendida en uno de los siguientes casos que dan lugar al rechazo de la propuesta:

- a. Cuando el objeto social del proponente no corresponda al objeto del proceso.
- b. Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- c. Cuando el oferente no esté dentro de la lista de oferentes invitados a presentar oferta para el proceso de selección.
- d. Cuando el proponente no presente, dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- e. Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos.
- f. Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- g. Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento para Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO.
- h. Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- i. Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
- j. Cuando el Proponente habiendo sido requerido por Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- k. Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- l. Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- m. Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- n. Cuando la propuesta o la subsanación a la misma sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- o. Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
- p. Cuando el proponente no cumpla con los indicadores financieros exigidos en el

- presente proceso de selección.
- q. Cuando el valor de la propuesta reportado, supere el valor del presupuesto oficial.
  - r. Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Técnico, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
  - s. Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).
  - t. Cuando la duración de la persona jurídica sea inferior al periodo legal mínimo de garantía de estabilidad de la obra establecido por la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor y dos años más. (en otras palabras la empresa debe tener una duración mínima de doce años, contado a partir del recibo a satisfacción de las obras).

## **9. CONDICIONES DEL CONTRATO.**

### **9.1. OBJETO DEL CONTRATO.**

El oferente se obliga con Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO, a ejecutar todas las actividades relacionadas con el siguiente objeto: **"DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE NARIÑO DEL MUNICIPIO DE NARIÑO."** Ciñéndose a lo previsto en los presentes términos de referencia, en su correspondiente oferta, en el Otrosí al contrato que se suscriba y en los demás documentos surgidos durante la etapa precontractual, ejecución y liquidación del Contrato.

### **9.2. MECANISMOS DE COBERTURA DE LOS RIESGOS.**

Conforme a la experiencia de la Fiduciaria, en la ejecución de este tipo de contratos, se determina como mecanismo de cobertura del riesgo cualquiera de las siguientes garantías:

**Póliza de Seguros:** La póliza de seguros es un mecanismo idóneo, autorizado por la Ley para amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de la presentación de la propuesta o de la celebración del contrato

#### ***9.2.1. Con ocasión del Proceso de Selección.***

**Garantía de Seriedad del Ofrecimiento:** Se genera como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas en el ofrecimiento del proponente.

Este riesgo será asumido en su totalidad por el contratista y su equivalente será igual al diez por ciento (10%) del valor del presupuesto oficial estimado para el presente proceso.

- Deberá tener una vigencia desde el momento de la presentación de la oferta hasta noventa (90) días calendario más. El beneficiario debe ser el FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO— **NIT: 830.053.036-3** y la **ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE NARIÑO con NIT. 890.982.566-9** y al

proponente como tomador y afianzado de la misma.

### **9.2.2. Con ocasión de la Suscripción del Contrato.**

El contratista seleccionado para la legalización y ejecución del contrato que resulte del presente proceso se obliga a constituir a favor del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO – NIT: 830.053.036-3**, una garantía con los siguientes amparos:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CUANTÍA</b>	<b>VIGENCIA</b>
Cumplimiento de las obligaciones surgidas de contrato obra	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Igual al plazo del contrato y cuatro (4) meses más.
Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales	Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato	Igual al plazo del contrato y tres (3) años más
Estabilidad de la Obra. El amparo cubrirá la totalidad de los perjuicios que se ocasionen por la pérdida total o parcial de la obra, imputables a EL CONTRATISTA, o por los deterioros que la misma sufra y que igualmente sean imputables a EL CONTRATISTA.	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	A partir del recibo a satisfacción de la obra por parte de la entidad y TRES (3) años más.
Responsabilidad Civil Extracontractual	Veinte por ciento (20%) del valor total del convenio (en ningún caso inferior a 200 SMLMV) al momento de la expedición de la póliza.	Vigencia igual al plazo del contrato y sus prórrogas.

## **10. INTERVENTORÍA DE LAS OBRAS**

La Interventoría será contratada por Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

**La interventoría contratada** ejercerá el control y vigilancia integral de la ejecución del objeto del contrato producto del presente proceso de selección, tendrá como función verificar el cabal cumplimiento de las obligaciones del contratista de obra hasta el proceso de liquidación.

Así mismo tendrá que rendir informes a la Administración Municipal de Nariño, a

través del SUPERVISOR delegado por la misma, el cual tendrá voz y voto en las decisiones que se tomen con respecto a los cambios y/o modificaciones que se tuvieran que realizar al proyecto.

## 11. ALCANCE Y OBJETO DEL CONTRATO

### DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

#### 11.1. Objeto y Alcance:

El objeto de la presente INVITACIÓN PRIVADA es la selección de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien desarrollara el **"DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE NARIÑO DEL MUNICIPIO DE NARIÑO."**, con el fin contribuir al mejoramiento de las condiciones de vivienda y habitabilidad, a través de la construcción de Vivienda de Interés Social.

Se deberá cumplir las siguientes macro-actividades, como mínimo:

**11.1.1. Estudio de Suelos:** Realizar los ensayos y análisis de las muestras, basados en la NSR-10; necesarios para obtener resultados de acuerdo a la normatividad vigente y a las especificaciones mínimas exigidas, evaluando las propiedades mecánicas y físicas del terreno, que permitan proyectar la capacidad admisible del suelo y sea capaz de generar una interacción suelo estructura confiable para soportar la edificación.

Los apiques realizados deben estar en al menos cada 30cm hasta la profundidad de desplante calculada; en cada tramo debe contener en su análisis descripción de las humedades, relación de humedades, ensayos de corte directo (CU, CC, UU), ensayos de compresión simple, estratigrafía del suelo perforado, profundidad del nivel freático, descripción del material, curva esfuerzo deformación, cálculo de asentamientos diferenciales, equipos empleados para la ejecución de ensayos, especificación normativa de los ensayos, cálculo de la capacidad portante y admisible del terreno, densidades (seca, aparente, húmeda y demás).

Debe relacionar todas las recomendaciones de mejoramiento del suelo; si lo requiere, entendido esto como estabilizaciones, filtros, posibilidad de remplazos, densificaciones, entre otras.

A demás de los ensayos descritos, debe contener un registro fotográfico y descripción por estrato y consignado en una ficha tal que detalle muestras y resultados de los ensayos.

**11.1.2 Diseño Arquitectónico:** Debe ajustarse a lo establecido en los diseños preliminares **"ESQUEMA APORTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL"** respetando las áreas proyectadas y el mínimo de espacios requeridos en el programa arquitectónico, cada espacio debe estar diseñado respondiendo al confort y habitabilidad necesaria para el disfrute del mismo, igualmente acogerse a la normatividad técnica

vigente que aplique a los diseños arquitectónicos, como mínimo el diseño arquitectónico deberá contener las siguientes planchas en formato pliego 1.00 ms x 0.70 ms y en medio físico y magnético:

- **Plano de localización del proyecto:** Describiendo las principales vías de acceso y la ubicación del lote a intervenir dentro del municipio.
- **Plantas arquitectónicas:** completamente dimensionadas: con acotamientos sucesivos, con referencia a cada espacio en cada uno de los niveles debidamente relacionados del proyecto, elementos de las plantas tales como vacíos, escaleras, muebles fijos, muros o divisiones, identificación de vanos, ductos, volúmenes y quiebres, perforaciones de puertas y ventanas según el caso, ejes estructurales, relación de pisos y muros, proyección de niveles superiores, numeración de huellas de escalera, de niveles y rampas, precisar materiales de acabado, identificación y numeración de puertas y ventanas relacionados en los cuadros respectivos, detalles arquitectónicos generales, señalar gráficamente en las plantas los puntos de corte, cortes de fachada y detalles especiales a los que haya lugar, plan general de iluminación discriminado debidamente así como los distintos tipos de lámparas a implementar, plano de áreas exteriores y públicas, señalando elementos de acabados, estructura y elementos paisajísticos, pendientes y drenajes si los hay; todo con la debida relación a los detalles constructivos.
- **Planta de cubierta:** Deben estar en la misma escala de los planos generales, planta de la estructura de la cubierta en relación al piso superior de la edificación, incluyendo soportes estructurales, cenitales, tanques, equipos, antenas y similares con su correspondiente anclaje y apoyo, identificación de los materiales de acabado y los porcentajes de pendientes de la cubierta, dibujos a escala de la cubierta señalando cumbreras, limaollas y limatesas, voladizos y aleros, señalamiento de la estructura de soporte de la cubierta, plano de acabados y niveles de la cubierta con su debida relación de detalles, referencias gráficas de cortes, cortes de fachada y detalles especiales si los hay.
- **Planos de fachadas:** Definición pormenorizada de los elementos que constituyen la fachada con su respectiva información dimensional, de niveles y acabados constructivos, localización de elementos derivados de las instalaciones técnicas de la edificación, tales como mástiles, avisos, placas, siamesas, hidrantes y similares, equipo móvil o removible de cubiertas o fachadas, barandas y similares, referencia de los detalles constructivos y a las especificaciones de elementos de fachada tales como dinteles, marcos, juntas verticales y horizontales, alfajías, gárgolas, voladizos o bajo relieves y pérgolas.
- **Planos de cortes generales y cortes de muro:** Los dibujos de corte incluyen *secciones especificadas a detalle* del sistema constructivo y acabado de los muros interiores, muros de cerramiento, estructura, entresuelo, cimentación, cubierta y líneas principales de espacios interiores, relieve

exterior y construcciones vecinas, definición precisa de cotas y niveles de todos los componentes de la edificación correspondiendo a los planos de plantas, relación de los elementos principales o especiales de los cortes a los planos de detalle y a la documentación de especificaciones, inclusión gráfica en plano aparte o en planos de planta, de la identificación correspondiente a los lugares de corte de las secciones longitudinales, transversales y oblicuas, documentación de los componentes estructurales especiales tales como arriostramientos, rigidizadores, tensores y similares.

- **Cuadros de áreas discriminadas:** Discriminación de las áreas de cada espacio, especificación minuciosa de las áreas construidas, ocupadas, privadas por unidad, privadas consolidadas, comunes por unidad, comunes consolidadas según las características del proyecto, precisión de los índices de construcción y ocupación, determinación de las áreas de aislamientos, de cesión, de terrazas y áreas exteriores, cuantificación de las áreas correspondientes a ductos, espacios vacíos y similares, determinación del área de la cubierta en verdadera magnitud particularmente cuando ella sea sensiblemente diferente a la superficie interior de la edificación
- **Planos arquitectónicos de detalles constructivos:** Detalles constructivos de plantas y secciones arquitectónicas, cortes de fachadas, detalle de los componentes constructivos de las fachadas, detalles de muebles fijos y carpintería, cuadros de puertas y ventanas y cuadros de acabados arquitectónicos.

**11.1.3 Diseño Estructural:** El diseño estructural deberá desarrollarse de acuerdo a las características sísmicas del municipio y del estudio de suelos basados en la NSR-10, NTC, ASTM y demás normas complementarias.

Este debe contener como mínimo lo siguiente:

- Parámetros sísmicos
- Parámetros del suelo -tomado de estudio de suelos
- Análisis dinámico de la estructura
- Análisis estático de la estructura
- Análisis sísmico de la estructura
- Análisis de derivas
- Reacciones de servicio para diseño de la cimentación
- Diseño de columnas
- Diseño de fundaciones - Pilas o zapatas y vigas de fundación
- Diseño de elementos no estructurales
- Diseño de mampostería estructural -si la hay
- Diseño placa de piso
- Diseño de escaleras
- Análisis de carga de viento para la estructura metálica de cubierta
- Diseño de estructura metálica de cubierta
- Diseño de conexiones de la estructura metálica con detalles constructivos
- Diseño de conexión entre la estructura metálica y la de concreto con detalles

- constructivos
- Cantidades, presupuestos y programación de la obra civil.

**11.1.4. Diseño Hidrosanitario:** Debe responder a la normatividad técnica vigente tales como NTC 1500, RAS 2000, y debe detallarse las redes de aguas lluvias, aguas residuales, conexiones y detalles constructivos, esto de acuerdo con el diseño arquitectónico del proyecto. También es necesario diseñarse todos los aforos para los caudales mínimos necesarios.

**11.1.5. Diseño Eléctrico e iluminación:** Ajustarse a la normativa RAE, RETIE, RETILAP y NTC 2050 vigente, hacer el estudio respectivo de luminotecnia para la correcta y suficiente iluminación de los espacios.

El Contratista se obliga a mantener el personal ofrecido en su Propuesta, necesario para el desarrollo del objeto contractual y aprobado por **LA FIDUCIARIA CENTRAL** y el MUNICIPIO DE NARIÑO, durante la ejecución de los trabajos y hasta la entrega final y recibo del Contrato.

**11.2. CONSTRUCCIÓN:** Proceso derivado de los Diseños entregados se realizará la construcción del Urbanismo y DOS (2) torres de CINCO (5) Pisos, LA CONSTRUCCIÓN debe contener como mínimo:

- URBANISMO:
  - o Zonas de acceso al proyecto
  - o Paisajismo
  - o Andenes
  - o Zonas Verdes
- TORRES DE APARTAMENTOS
  - Acceso al edificio con sus respectivas zonas comunes y Puntos Fijos
  - DOCE (12) apartamentos por piso o nivel con un área privada mínima construible de 43,7 mts<sup>2</sup>, las condiciones de entrega de las unidades habitacionales son las siguientes:
    - 1.- Deben ser fachadas terminadas.
    - 2.- la unidad de vivienda se entregara en obra gris cumpliendo con los mínimos siguientes:
      - a.- piso en cemento
      - b.- muros divisorios en bloque de cemento o similar de 10 cms , debidamente nivelados y limpios
      - c.- Estructura tipo mixta, ( pantalla y columnas )
      - d.- La cimentación debe cumplir con los diseños estructurales, sujetos a la norma NSR 10

- e.- Carpintería metálica como mínimo la puerta principal y la puerta del baño, ventanería metálica, todo en calibre 20
  - f.- vidrios mínimo de 4 mm
  - g.- las zonas húmedas y de servicios, deben ir enchapadas baño, lavadero y frente mesón cocina.
  - h.- además de los contemplados dentro del alcance contractual, los servicios deben estar debidamente conectados a los servicios públicos Mínimos Acueducto, Alcantarillado, Redes eléctricas, redes de gas doméstico.
- En todo caso la construcción de los Edificios deberá corresponder a los Diseños Aportados, los cuales deben estar debidamente firmados por los profesionales responsables anexando la respectiva Tarjeta Profesional, así mismo estos deben estar revisados y autorizados por LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

EL MUNICIPIO DE NARIÑO a través del SUPERVISOR DELEGADO, se reserva el derecho de exigir al Fideicomitente Constructor, por escrito, LA MODIFICACIÓN DE LOS DISEÑOS, APEGÁNDOSE A LAS INSTRUCCIONES ENTREGADAS POR LA SUPERVISIÓN CON LA DEBIDA ASISTENCIA DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL.

EL MUNICIPIO DE NARIÑO a través del SUPERVISOR DELEGADO, se reserva el derecho de exigir al Fideicomitente Constructor, por escrito, el reemplazo de cualquier persona vinculada al proyecto, sin que éste tenga derecho a elevar ningún reclamo al respecto.

EL MUNICIPIO DE NARIÑO a través del SUPERVISOR DELEGADO, también podrá solicitar, en cualquier momento, el suministro de información sobre la nómina del personal asignado al Contrato y el Fideicomitente Constructor atenderá esta solicitud con el detalle requerido y en el plazo que se le haya fijado.

El desacato de cualquiera de estas disposiciones constituye causal de incumplimiento del contrato.

### **11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Sin perjuicio de las demás obligaciones de ley y de las normas que regulan el ejercicio de la ingeniería y sus profesiones afines y auxiliares, de las contenidas en las normas urbanísticas, técnicas y ambientales pertinentes, de las particulares que correspondan a la naturaleza del Contrato, de aquellas contenidas en apartes de los Términos de Referencia, la propuesta y de las consignadas específicamente en las demás cláusulas del Contrato y documentos anexos del mismo, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR contrae, entre otras, las obligaciones indicadas en el contrato de Fiducia Mercantil.

### **11.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO A TRAVÉS DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Se establecen en el contrato de Fiducia Mercantil

### **11.5. OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL:**

12. Se establecen en el contrato de Fiducia Mercantil

**13. DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS.**

La siguiente la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsible que son factibles, razón por la cual, durante la etapa de publicación de los Términos de Referencia, los oferentes podrán pronunciarse sobre la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsible, realizada por Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, con el fin de ser revisados y establecer su distribución definitiva.

Los riesgos previsible no considerados por del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, y que hayan sido aceptados como producto de las observaciones, serán incluidos en la matriz de riesgo definitiva.

A continuación se establecen las siguientes definiciones para los riesgos identificados en el presente proceso de selección:

- **Riesgo Previsible:** Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del objeto a contratar y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.
- **Riesgo Imprevisible:** Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.
- **Tipificación del Riesgo:** Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsible constitutivos de riesgo que, en criterio de El Comité Técnico y El Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del objeto a contratar.
- **Asignación del Riesgo:** Es el señalamiento que hace, El Comité Técnico y El Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE NARIÑO**, de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

Se deja claro a través de éste documento, que una vez el Municipio de Nariño, realice la respectiva selección, el constructor elegido, deberá suscribir el otrosí al contrato fiduciario y cumplir con todos los requisitos de vinculación que se requieran para el efecto; en caso de que el constructor no suscriba el respectivo otrosí a más tardar dentro del plazo indicado en el Cronograma, se entiende que no tiene interés en continuar con el negocio antes expuesto o desistimiento, razón por la cual por instrucción del Municipio de Nariño se procederá a informar dicha situación y volverá a realizar éste procedimiento para seleccionar el constructor respectivo.

Esperamos contar con su activa participación en éste proceso de selección.

Gracias,

**JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**

C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO  
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO MIRADOR DE  
NARIÑO**

**NIT. 830.053.036-3**