

TÉRMINOS DE REFERENCIA

FIDEICOMISO CIUDADELA SAN FRANCISCO

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

**INVITACIÓN PÚBLICA N° 01 DE 2017 PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE
CONSTRUCTOR PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO CIUDADELA SAN FRANCISCO**

INFORMACIÓN GENERAL DE LA INVITACIÓN

La Administración Municipal de CAUCASIA-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 Interés Social (VIS).

Para dar cumplimiento a lo anterior, LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE CAUCASIA, solicitó a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** actuando como vocera y administradora del Fideicomiso **CIUDADELA SAN FRANCISCO**, la presentación formal de invitación pública para la selección del Fideicomitente Constructor para LA CONTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA SAN FRANCISCO, que cuenta con recursos provenientes de Subsidios Municipales, subsidios de cajas de compensación, recursos de los beneficiarios y créditos de vivienda. Para tal fin El Municipio CAUCASIA constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 de cada etapa constructiva del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de cada etapa constructiva 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 CIUADELA SAN FRANCISCO**, 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 CIUADELA SAN FRANCISCO del municipio de CAUCASIA.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR.

El **FIDEICOMISO CIUADELA SAN FRANCISCO**, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el oferente 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 CIUADELA SAN FRANCISCO."**, bajo la modalidad de Fideicomitentes Constructor, de acuerdo con las especificaciones técnicas anexas al presente documento.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

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, caso en el cual se entenderá que una vez El Municipio de Caucasia haya seleccionado el respectivo **CONSTRUCTOR** que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular 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. 2017-208 – FIDEICOMISO CIUADELA SAN FRANCISCO** – suscrito el diez (10) de noviembre de dos mil diecisiete (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 constructor. En virtud de lo anterior, una vez se tenga comunicación escrita por parte del Municipio de Caucasia con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo otrosí, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar el conociendo 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 laboral ni con la Fiduciaria ni con el Fideicomitente.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.

El **FIDEICOMISO CIUADELA SAN FRANCISCO**, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el oferente que cumpla con

los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el proyecto cuyo objeto es:

La construcción de **DOSCIENTAS VEINTE (220) unidades de vivienda a ser desarrolladas por etapas constructivas de 2 a 4 torres cada una, CON SU RESPECTIVO URBANISMO**, 4 UNIDADES DE VIVIENDA POR PISO, CINCO (5) PISOS POR TORRE Y VEINTE (20) APARTAMENTOS EN TOTAL POR TORRE Y ONCE (11) TORRES.

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, 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 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 que se cita en la consideración segunda anterior del contrato enunciado, 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** de la primera etapa constructiva 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 de cada etapa constructiva 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 de la etapa constructiva respectiva 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 de cada etapa constructiva del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva 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 presente contrato. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de seis (6) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por seis (6) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva 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 de cada etapa constructiva del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de 10 meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, 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 de cada etapa constructiva 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.

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 6 meses prorrogables por 6 meses más contados desde la suscripción de la fecha en la que 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**.
- 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO Y EL MUNICIPIO DE CAUCASIA**, 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 denominada **HACIENDA PARAGUAY** en la fracción ubicada entre vía proyectada "Calle 1 D" y vía proyectada "carrera 7 este" del MUNICIPIO DE CAUCASIA, subregión del norte de Antioquia.

El lote de terreno en el cual se desarrollará el proyecto es un aporte en especie realizado por el Municipio de CAUCASIA, Terreno ubicado en el sector urbano de CAUCASIA, identificado con la **matrícula inmobiliaria No.015-79551** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 CAUCASIA, 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

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 CÁMARA de COMERCIO, 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.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

El **FIDEICOMISO CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 oferente 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 natalia.botero@fiducentral.com. Y 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas, serán suministradas a través del mismo correo electrónico al oferente, 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 y natalia.botero@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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 y natalia.botero@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.

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.

1. ETAPAS DEL PROCESO

1.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO.

ETAPA DEL PROCESO	FECHA Y HORA	LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a constructores	Lunes 11 de diciembre de 2017	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com a los interesados en participar en el proceso.
Visita, socialización y Aclaraciones y observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	Miércoles 13 de Diciembre de 2017 a las 2:00 pm	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín .PBX (57) (4) 444 9249.
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.	Viernes 15 de Diciembre de 2017 hasta las 05:00 pm Nota: Se tomará como hora nacional, la registrada en la página web http://horalegal.sic.gov.co/ .	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249
Evaluación de propuestas.	Martes 19 de diciembre de 2017	

ETAPA DEL PROCESO	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.	Lunes 18 de Diciembre de 2017	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	Hasta el miércoles 20 de Diciembre de 2017 Hasta las 5:00 pm.	Las observaciones podrán ser enviadas por el interesado al correo electrónico: juan.pardo@fiducentral.com
Adjudicación y Celebración contrato	Viernes 22 de Diciembre de 2017	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

Durante este término, los posibles oferentes, podrán formular observaciones a los mismos, las cuales deberán enviarse al correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y natalia.botero@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.

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 y natalia.botero@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 oferentes.

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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 LA OFERTA

La oferta podrá 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, llevará un registro de entrega de la propuesta, el cual contendrá: fecha y hora de presentación de la oferta, nombre del oferente, teléfono, dirección, correo electrónico, 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 oferente favorecido no suscriba el Otrosí 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 CIUADAELA SAN FRANCISCO**, dentro del plazo establecido, por causas que le sean imputables, 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 Oferente debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tener capacidad para la presentación de la propuesta.
2. Tener capacidad jurídica, técnica y financiera para la celebración y ejecución del contrato.
3. 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.

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.

A la propuesta también se debe anexar CD, en el cual se debe incluir en formato Excel y/o Word todos los documentos de la oferta. 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**.

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 oferente 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 CIUADAELA SAN FRANCISCO**, 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. 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 CIUADAELA SAN FRANCISCO**, no suministrará información a terceros sobre el contenido de las propuestas recibidas, antes del cierre del proceso selección.

2.7. RETIRO DE LAS PROPUESTAS

El oferente podrá solicitar por escrito a Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CIUADAELA SAN FRANCISCO**, 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.

2.8. CAPACIDAD JURÍDICA.

2.8.1. *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.

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.

2.8.2. Certificado de Existencia y Representación Legal (Personas Jurídicas).

Si el Oferente 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.

2.8.3. Poder.

Cuando el Oferente 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.

2.8.4. Copia de la Cedula del Representante Legal.

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

2.8.5. 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.

2.8.6. Registro Único Tributario (RUT)

Con el fin de conocer el régimen Tributario a que pertenece el oferente, 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 oferente.

2.8.7. Invitación.

Podrán participar como oferentes, 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 oferente 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 oferente 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 esa 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.

2.9. CAPACIDAD FINANCIERA

Para verificar la capacidad financiera de los oferentes, éstos deberán adjuntar a la oferta los siguientes documentos:

- **Balances financieros del último corte**
- **Estado de resultados del último corte**
- **Declaración de renta del año inmediatamente anterior**
- **Copia de la tarjeta profesional del contador**

3. EXPERIENCIA.

Para el desarrollo de este proyecto, se requiere un **CONSTRUCTOR** que tenga experiencia en gerencia, ventas y construcción de unidades de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, así como contar con el músculo financiero necesario para el desarrollo del proyecto. Así las cosas, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** interesado en el desarrollo del mismo, deberá acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

1. Experiencia en tramitación, obtención, desembolso y administración de crédito constructor, ante cualquier entidad financiera de Colombia, por mínimo dos mil trescientos millones de pesos (\$2.300.000.000)
2. Experiencia en ventas de proyectos inmobiliarios que tengan como mínimo doscientas (200) unidades de vivienda de interés social o prioritaria construidas en altura.
3. Haber construido en la región como mínimo trescientas (300) unidades de vivienda de interés social o prioritario, dentro de los cinco (5) últimos años inmediatamente anteriores a la fecha de ésta invitación.

4. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE del **FIDEICOMISO CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 oferentes, 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:

CRITERIO	VERIFICACIÓN
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 y una vez se proceda con la verificación de los requisitos habilitantes, la asignación de puntaje se realizará de la siguiente manera:

FACTOR	PUNTAJE
Valor de la Propuesta	600

Experiencia	400
-------------	-----

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 **SEISCIENTOS (600)** 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 oferentes las aclaraciones y explicaciones que se estimen pertinentes, pero en todo caso, las propuestas son inmodificables.

El factor precio se calificará asignando el mayor puntaje de **SEISCIENTOS (600)** puntos a la propuesta de más bajo precio antes de IVA.

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 oferente 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 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.
- d. 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.

- e. Cuando se encuentre o compruebe que el oferente 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.
- f. 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO.
- g. Cuando el oferente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- h. Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
- i. Cuando el Oferente habiendo sido requerido por Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO CIUDADELA SAN FRANCISCO 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
- j. Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- k. Cuando el mismo Oferente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- l. 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.
- m. 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.
- n. Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio del mercado en la zona de ejecución del Proyecto para viviendas VIS Y VIP y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
- o. 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO, a ejecutar todas las actividades relacionadas con el siguiente objeto: **"GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA."** 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 la **Póliza de Seguros** como mecanismo idóneo, autorizado por la Ley para amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de la celebración del contrato

9.2.1. 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO – NIT: 830.053.036-3**, una garantía con los siguientes amparos:

DESCRIPCIÓN	CUANTÍA	VIGENCIA
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
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.
De todo riesgo construcción ¹	Ciento por ciento (100%) del Valor del contrato	Vigencia igual al plazo del contrato y sus prórrogas.

¹ Esta póliza debe amparar entre otros, las pérdidas o daños accidentales, súbitos e imprevistos que se deriven de cualquier causa, los daños que sufran los bienes y elementos de las obras y/o objetos propios de la contratación, adicionalmente tener en cuenta eventos naturales como deslizamientos y/ o remoción de escombros por la topografía del terreno. Afectación a las viviendas vecinas y actos malintencionados de terceros, como sabotaje y terrorismo. Dicha póliza deberá iniciar su vigencia a partir del momento en que sea aprobada la licencia de construcción por el correspondiente municipio, momento a partir del cual EL CONTRATISTA se obliga a entregarla, en un plazo máximo de diez (10) días calendario siguientes a dicha expedición, con su correspondiente recibo de pago.

10. INTERVENTORÍA DE LAS OBRAS

La Interventoría será contratada por Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO CIUADELA SAN FRANCISCO**, en los términos del contrato fiduciario. **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.

11. ALCANCE Y OBJETO DEL CONTRATO

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

11.1. Objeto y Alcance:

El objeto de la presente INVITACIÓN PÚBLICA es la selección de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien desarrollará las actividades de **"GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIUADELA SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA."**, 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.

11.1.2 Diseño Arquitectónico: Debe 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**
- **Plantas arquitectónicas**
- **Planos de fachadas**
- **Cuadros de áreas discriminadas**
- **Planos arquitectónicos de detalles constructivos**

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.

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.

11.2. CONSTRUCCIÓN: Proceso derivado de los Diseños entregados se realizará la construcción del Urbanismo y ONCE (11) torres de CINCO (5) Pisos, LA CONSTRUCCIÓN debe contener como mínimo:

- URBANISMO:
 - o Zonas de acceso al proyecto
 - o Paisajismo
 - o Bahías de parqueo (normas del PBOT Municipal)
 - o Andenes
 - o Zonas Verdes

- TORRES DE APARTAMENTOS
 - Acceso al edificio con sus respectivas zonas comunes y Puntos Fijos
 - CUATRO (4) apartamentos, tres (3) de ellos con un área de 44mts² y uno (1) con un área de 50mts² con sus respectivos acabados, 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 firmado por los profesionales responsables anexando la respectiva Tarjeta Profesional, así mismo estos deben estar revisados y autorizados por LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

EL MUNICIPIO DE CAUCASIA 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 CAUCASIA 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 CAUCASIA 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, con el fin de ser revisados y establecer su distribución definitiva

Los riesgos previsible no considerados por del **FIDEICOMISO CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO**, 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 CAUCASIA, 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 CAUCASIA 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 CIUDADELA SAN FRANCISCO

NIT. 830.053.036-3