

INVITACIÓN PARA SELECCIONAR UN CONSTRUCTOR

Mediante la presente, obrando en calidad de representante legal de la sociedad fiduciaria que actúa exclusivamente como administradora del fideicomiso denominado LA RIBERA, obrando de conformidad a lo pactado en el contrato de fiducia mercantil y lo dispuesto por las leyes 388 de 1997, 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la superintendencia financiera de Colombia, se permite realizar la presente invitación pública, para que cotice sus servicios como constructor, conforme los parámetros remitidos en la presente. Se advierte que en virtud del principio de pluralidad de oferentes, se realizaron algunas modificaciones.

INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE CONSTRUCTOR

INTRODUCCIÓN:

Fiduciaria Central S. A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LA RIBERA o el PA, por expresa instrucción de su fideicomitente, el Municipio de Barbosa, en adelante “EL MUNICIPIO” mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, enmarcado dentro del programa de otorgamiento de subsidios de vivienda como un eje del plan de desarrollo Municipal 2016-2019. El proyecto para el cual se presenta esta invitación es el denominado en adelante “LA RIBERA”:

LA RIBERA: Consistente en el desarrollo de 240 unidades de viviendas de interés social mejorada, construidas en dos etapas, que se pueden ubicar en torres de máximo 12 pisos cada una, con un área aproximada para la construcción de 86 parqueos. El terreno donde se desarrollará el proyecto consta de un inmueble ubicado en el municipio de Barbosa, Antioquia, en el Sector del Barrio Cecilia Caballero, con nomenclatura calle 13 # 23 – 15, área de ONCE MIL CIENTO TRECE METROS CUADRADOS (11.113 M²), identificado con matrícula inmobiliaria 012-15677 de la oficina de registro de instrumento de instrumentos públicos de Girardota. Todas las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos, de sismo resistencia, instalaciones y demás mínimos, que se establezca en la normativa que rige la materia, así como los demás criterios técnicos mínimos establecidos en el presente documento para el proyecto de vivienda, así como las obligaciones urbanísticas que el respectivo plan de ordenamiento territorial y licencia de construcción indiquen. El Municipio de Barbosa es propietario del lote en el cual se pretende realizar la construcción del proyecto de vivienda de interés social. Por tanto, el lote en el cual se construirá el proyecto, será aportado al fideicomiso LA RIBERA a través del cual se realizará la administración del respectivo proyecto inmobiliario, para que el mismo obre dentro del proyecto como un subsidio de vivienda en especie otorgado directamente por la alcaldía, así como las licencias de construcción, sus correspondientes gastos derivados y la interventoría del proyecto. Para la realización del proyecto, el Municipio de Barbosa requiere seleccionar un constructor, que tenga la capacidad de diseñar y construir los proyectos de vivienda que el Municipio pretende desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades, en tanto el aporte

del Municipio es el lote, la licencia de construcción e impuestos derivados de ella como un subsidio de vivienda en especie, sin embargo, podrá hacer otro tipo de aportes, que serán tenidos en cuenta para viabilizar el proyecto y para que apliquen como parte del subsidio otorgado que a su vez podrá ser en dinero o en especie.

MARCO LEGAL:

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Municipio puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las 3 reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual el Municipio de Barbosa ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con Fiduciaria Central S. A., para la creación del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LA RIBERA, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que le imparta el Municipio, adelante la invitación a constructores que puedan estar interesados en diseñar y construir los proyectos arriba citados en el Municipio de Barbosa, Antioquia. Así las cosas, El Municipio de Barbosa, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del FIDEICOMISO LA RIBERA constituido para el efecto, para individualizar el constructor que demuestre capacidad para llevar a cabo el diseño y construcción de los proyectos planteados. Con posterioridad a que el Municipio de Barbosa seleccione el constructor, éste constructor tendrá la obligación de constituir dentro de los 60 días calendario siguiente a la notificación que por escrito se le haga sobre su elección como constructor, un otrosí FIDEICOMISO LA RIBERA para su vinculación. En el FIDEICOMISO LA RIBERA en donde se encuentra previsto la realización de la etapa de pre ventas, etapa de construcción y etapa de escrituración. La etapa de pre ventas: Será el plazo en el cual el proyecto deberá cumplir una serie de condiciones que determinarán la posibilidad de llevar a cabo o no la construcción del mismo. La etapa de construcción: Solo tendrá lugar con ocasión del cumplimiento de esa etapa de pre ventas, y tendrá la duración que el constructor determine dentro de la estructuración que realice dentro del FIDEICOMISO LA RIBERA, conforme las especificaciones de construcción. Será la etapa de desarrollo técnico de la obra. La etapa de escrituración: Será la etapa en la que el FIDEICOMISO LA RIBERA realice la transferencia de las unidades de vivienda construidas y compradas por los interesados, por instrucción del constructor.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA:

El municipio de Barbosa, de conformidad con lo dispuesto 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 por los diferentes oferentes y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:

El proponente seleccionado acepta que la información entregada al Municipio de Barbosa a través de Fiduciaria Central S. A. obrando como vocera del FIDEICOMISO LA RIBERA en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de propiedad exclusiva del Municipio de Barbosa.

ESTUDIOS QUE EL PROPONENTE DEBERÁ REALIZAR PARA PARTICIPAR EN LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

Corresponde a todo constructor o desarrollador inmobiliario interesado en presentarse al proceso de selección, efectuar los estudios técnicos, contables, tributarios, jurídicos, entre otros y demás verificaciones que considere necesarias para la formulación de su propuesta, asumiendo todos los gastos, costos, impuestos y riesgos que ello implique, que no serán reembolsados en ningún caso y bajo ningún concepto, ni aun si se le adjudicare el contrato. La presentación de la propuesta para el desarrollo del objeto de la presente invitación hará presumir de pleno derecho que el proponente realizó los estudios, análisis y valoraciones pertinentes para prepararla y, por lo mismo, no se reconocerá sobrecosto alguno derivado de deficiencias en ellos.

INTERPRETACIÓN ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:

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 LA RIBERA y EL MUNICIPIO no serán responsables 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. Por tanto el oferente deberá solicitar en el plazo que la invitación dispone para ello, la clarificación de todas las dudas que sobre el particular surjan.

CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

- 1-Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta.
2. Tener capacidad jurídica 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.
4. No estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. Para las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras: Las personas jurídicas que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de vigencia de su empresa, es igual a la del plazo del contrato y cinco (5) años más, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. Acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante el certificado de Existencia y Representación legal de 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. Para los miembros del Consorcio o Unión Temporal: deberán ser personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y con lo previsto en la legislación colombiana. Al conformarse el Consorcio o la Unión Temporal, el objeto social

de cada uno de ellos deberá relacionarse en forma directa con el objeto del proceso de selección, de lo contrario, su propuesta será rechazada. Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal, deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más. En todo caso, en el acta de constitución, los miembros del consorcio o unión temporal, bien se trate de personas naturales o jurídicas, deberán manifestar que la duración del mismo, será igual al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más.

DEL OBJETO A CONTRATAR:

EL CONTRATISTA se obligará para con EL CONTRATANTE a asumir por su propia cuenta y riesgo la gerencia, lo mismo que el proceso de estudios y diseños, la construcción del proyecto LA RIBERA que se compone de aproximadamente 240 unidades de vivienda de Interés Social mejorada, así como los estudios, diseños y construcción de las obras complementarias de acueducto y alcantarillado que darán punto de conexión al proyecto, en obras que se pretenden hacer en el municipio de Barbosa del Departamento de Antioquia. La construcción del mismo se encuentra sometido al cumplimiento de la condición suspensiva, la cual para efectos de éste negocio se conoce como “condiciones de giro” y cuya declaratoria de haberse cumplido o declararse fallida la realizará la fiduciaria una vez vencido el plazo fijado para alcanzarse.

ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR:

El constructor que se seleccione EL MUNICIPIO para el efecto, deberá constituir dentro de los 30 días calendario siguientes a su selección como constructor, un otrosí al FIDEICOMISO LA RIBERA con la finalidad de que adquiera la calidad de fideicomitente constructor, y desarrolle las funciones de gerente, enajenador de vivienda, diseñador, comercializador y constructor del proyecto que se plantea a prevención suya. Por lo anterior, deberá llevar a cabo todos los estudios que correspondan para la realización de los proyectos, y especialmente deberá ocuparse de la consecución de las condiciones de giro del proyecto, que son las condiciones suspensivas a las cuales está sometida la etapa de ejecución o construcción del proyecto como tal (ver el acápite de las condiciones de giro). Por tanto será un riesgo que asumirá el constructor seleccionado el alcanzar dichas condiciones de giro (condición suspensiva), cuyo cumplimiento o incumplimiento no generará ninguna responsabilidad ni para Fiduciaria Central S. A. como vocera del FIDEICOMISO LA RIBERA ni para el MUNICIPIO DE BARBOSA ni para el constructor seleccionado, toda vez que el cumplimiento de las condiciones de giro en gran medida dependen de las condiciones de la oferta y la demanda que controla el mercado inmobiliario sin injerencia de ninguna de las partes intervinientes en el desarrollo del proyecto.

DE LAS CONDICIONES DE GIRO MÍNIMAS QUE DEBERÁ ALCANZAR el constructor en cumplimiento del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO LA RIBERA, son las siguientes en la fase previa:

CON RELACIÓN A LOS ASPECTOS TÉCNICOS:

- 1.- Presupuesto de construcción.

- 2.- Especificaciones detalladas de cada etapa.
- 3.- Planos arquitectónicos definitivos.
- 4.- Programación de obra.
- 5.- Cuadro general de áreas.

CON RELACIÓN A LOS ASPECTOS LEGALES:

- 1.- licencia de construcción de cada torre debidamente aprobada por la autoridad competente cuyo titular debe ser el Fideicomitente Constructor y copia del formulario de declaración y pago del impuesto de delineación urbana.
- 2.- Radicación del permiso de ventas para proyectos destinados a vivienda.
- 3.- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del proyecto.
- 4.- Certificado de tradición y libertad, con una expedición no mayor a 30 días, de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del FIDEICOMISO o de los fideicomitentes, 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.
- 5.- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar EL PROYECTO, elaborado por uno de los abogados elegidos por los Fideicomitentes, autorizados por la FIDUCIARIA.
- 6.- Póliza acompañada del comprobante de pago de la prima, con 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 el cual aparezcan como beneficiario el FIDEICOMISO LA RIBERA.

CON RELACIÓN A LOS ASPECTOS FINANCIEROS:

- 1.- Certificación expedida por contador público o revisor fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada torre del proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio.
- 2.- Flujo de caja de cada TORRE del proyecto, suscrito por el representante legal.
- 3.- Contar con el cierre financiero de cada TORRE del PROYECTO, esto es, que con los recursos propios aportados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los recursos aportados por los ENCARGANTES y los percibidos por el otorgamiento de crédito, se cubra la totalidad de los costos del PROYECTO, para lo cual se deberá presentar

certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador público del fideicomitente constructor y el interventor designado.

4.- Certificación del representante legal del fideicomitente constructor y el interventor designado en donde manifieste a la FIDUCIARIA que se encuentra cumplido el punto de equilibrio.

5.- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos al fideicomitente constructor se encuentran a paz y salvo con la FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.

6.- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, indicando para que TORRE se otorga el crédito, a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o del patrimonio autónomo que se constituya para la administración de los recursos, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso de requerirse de ello para la culminación de cada TORRE del PROYECTO. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su revisor fiscal o contador y el interventor designado, junto con el representante legal, en el que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha.

7.- Certificación suscrita por el revisor fiscal o contador del 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 de cada TORRE 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 contrato y en las cartas de instrucción respectivas.

PLAZOS PARA EJECUTAR EL OBJETO:

- Para los diseños: El constructor seleccionado tendrá un plazo máximo de 60 días calendario, contados desde la suscripción del otrosí con la FIDUCIA, para presentar los diseños arquitectónicos definitivos del proyecto. El proponente podrá ejecutar los diseños en un plazo inferior, para lo cual deberá acreditarlo dentro de su propuesta.
- Para alcanzar las condiciones de giro: El constructor seleccionado tendrá el plazo de 6 meses prorrogables por un plazo igual, para alcanzar la viabilidad del proyecto en ventas y las demás condiciones de giro a que haya lugar, contados desde la comunicación que remita a la fiduciaria, indicando el inicio de la promoción de cada etapa del PROYECTO. En caso de que las condiciones de giro se cumplan antes de esta fecha, podrá darse inicio a la etapa de construcción del proyecto.
- Para la construcción del proyecto: El constructor seleccionado tendrá el plazo que indique conforme los diseños presentados, desde la declaratoria de haber alcanzado las condiciones de giro por parte de la fiduciaria. En todo caso, dicho plazo de construcción no podrá

superar los 15 meses para cada etapa, desde el momento en que se decreta el cumplimiento de las condiciones de giro para ella.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE:

Dado que la totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es el 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 Barbosa haya seleccionado desde el PA, el constructor que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se vinculará al FIDEICOMISO LA RIBERA antes citado en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través de dicho esquema fiduciario. Se formalizará la incorporación de la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribiendo para el efecto un OTROSI, al contrato de fiducia mercantil suscrito entre el Municipio y la Fiducia.

DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATISTA A SELECCIONAR:

Para el desarrollo de éste proyecto, se requiere un constructor que tenga experiencia en diseño, y construcción de unidades de vivienda de interés social, así como contar con la liquidez necesaria para un endeudamiento que le permita llevar a cabo el proyecto. Así las cosas, el contratista interesado en el desarrollo del mismo, deberá acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE:

Jurídicos, experiencia general y financieros:

A. REQUISITOS JURÍDICOS, FINANCIEROS Y TÉCNICOS:

- Carta de presentación de la propuesta, debidamente suscrita por el Representante Legal o su apoderado acreditado mediante poder.
- Copia de la cédula del representante Legal.
- Acreditar que su objeto social le permite desarrollar el presente contrato.
- Tener mínimo veinticinco (25) años de registrada en Cámara de Comercio a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, sin embargo ninguno podrá tener menos de 15 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 20 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional.
- Experiencia en tramitación y obtención de crédito constructor, ante cualquier entidad financiera de Colombia, dentro de los últimos ocho años, contados a partir de la publicación de la presente invitación por mínimo TREINTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS (\$34.000.000.000.00). Para acreditar dicho requisito deberá aportar las respectivas cartas de aprobación de los créditos, emitidas por las entidades financieras.

- Capital de trabajo mínimo de MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.400.000.000.00), los cuales podrá acreditar con certificación de existencia en cuentas bancarias o en su defecto con la carta de aprobación de crédito bancario. El constructor que salga seleccionado, tendrá un mes de plazo, después de firmado el respectivo contrato, para acreditar la disponibilidad líquida de los recursos aquí contemplados, los cuales deberán estar disponibles para apalancar todo el proyecto de vivienda hasta su culminación.
- Experiencia en ventas de proyectos inmobiliarios cuya sumatoria sea como mínimo el doscientos por ciento (200%) del valor establecido como presupuesto oficial de la presente invitación.
- Haber construido en una obra civil, con un tamaño como mínimo de 21.000 metros cuadrados en su totalidad, dentro de los dos (2) últimos años inmediatamente anteriores a la fecha de esta invitación, debidamente certificados por el representante legal y soportado con las licencias expedidas por las autoridades correspondientes.
- Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio principal y para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, el COPNIA o respectivo documento en que se evidencie la vigencia
- El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o 10 similares, cuando corresponda según la normatividad vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto 862 de 2013) de la siguiente manera: - Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional. - Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal. - La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES y en todo caso debe suscribirse por la Revisoría Fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley.
- Copia del RUT.
- Boletín de Responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000), situación que será verificada por el municipio de Barbosa. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal, expedido por la Procuraduría General de la Nación.
- Certificado de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (Nuevo Código de Policía, Ley 1801 de 2016).
- Declaración bajo la gravedad de juramento debidamente suscrita por el representante legal o persona natural, de no haber 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.

Nota: Se deja constancia que ni la fiduciaria ni el fideicomitente, se encargarán de revisar la documentación antes descrita, ni el cumplimiento de los requisitos para ser seleccionado el correspondiente constructor, teniendo en cuenta que dicha evaluación y decisión corresponde exclusivamente al Municipio de Barbosa, Antioquia.

B. REQUISITOS DE EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA HABILITANTE DEL PROPONENTE:

DE LAS CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL CONSTRUCTOR A SELECCIONAR (calificables):

El constructor a seleccionar deberá acreditar una experiencia en gerencia de proyectos inmobiliarios y experiencia en construcción de proyectos inmobiliarios así:

EXPERIENCIA EN GERENCIA DE OBRA (calificable): El proponente deberá acreditar en gerencia de obra de proyectos de vivienda, cuya sumatoria de metros cuadrados sea de mínimo 36.000 m² dentro de los últimos 8 años. El constructor podrá acreditar el cumplimiento de este requisito mediante contratos que hayan tenido por objeto o dentro de su alcance: “gerencia en construcción de obra”. Igualmente podrá hacerlo aportando licencias de construcción donde se identifique como titular responsable de los diseños.

PARA GERENCIA DE OBRA	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
27.000	70
30.000	80
33.000	90
MAS DE 36.000	100

EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN:

El proponente deberá acreditar la ejecución como constructor de al menos 2 proyectos de Vivienda o inmobiliarios, en el territorio nacional en los últimos (5) años, cuya sumatoria de área construida de todos los proyectos acreditados sea igual o mayor a 46.000 m².

PARA CONSTRUCCIÓN	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
37.000	70
40.000	80

43.000	90
MAS DE 46.000	100

Para acreditar lo anterior, el postulante deberá presentar un anexo un listado en donde se especifique bajo la gravedad de juramento lo siguiente con sus respectivos soportes:

- a. Nombre del contratante.
- b. Objeto y descripción del contrato, especificando el área total construida.
- c. Fecha de suscripción del contrato.
- d. Fecha de terminación del contrato.
- e. Valor del contrato.
- f. Valor ejecutado del contrato.
- g. Área total construida.
- h. Caracterización del proyecto construido.
- i. Dirección y teléfono del contratante. El municipio de Barbosa, de conformidad con lo dispuesto 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 por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

13 CRITERIOS DE DESEMPATE:

Cuando entre dos o más propuestas se presente un empate en la calificación total obtenida, se hará un desempate teniendo en cuenta el proponente que haya obtenido el mayor puntaje según los siguientes criterios en su orden descendente a continuación señalado:

- Menor plazo que proponga para la entrega de los diseños arquitectónicos.
- El proponente que presente primero la carta de intención.
- Sorteo por balotas.

DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN:

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, consorcios o uniones temporales, que hayan sido convocadas al proceso mediante invitación privada, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del presente proceso de Selección, que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal Colombiano.

Los miembros del consorcio o de la unión temporal y demás formas asociativas legalmente constituidas, deberán designar la persona que, para todos los efectos, representará al consorcio o unión temporal.

CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:

Una oferta será admisible o habilitada para participar en el proceso 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 o de los miembros del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto del proceso.

b) Cuando uno de los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con todos los requisitos habilitantes.

c) Participación en consorcio o uniones temporales inferiores al 50%.

d) Con 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.

e) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución del consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.

f) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.

g) 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 del plazo establecido para la presentación de propuestas.

h) 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.

i) Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento.

j) 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.

k) Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los pliegos.

l) Cuando el Proponente habiendo sido requerido por La Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO LA RIBERA, por instrucción del Municipio, 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

m) Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.

n) Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).

o) 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.

p) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los pliegos de condiciones, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.

q) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes pliegos de condiciones.

r) Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Asesor y Evaluador, 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).

DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO:

El contratista interesado en el desarrollo del proyecto deberá acreditar bajo la gravedad de juramento, que se entiende otorgado con la presentación de la propuesta, que puede construir unidades de vivienda que deberán cumplir mínimamente con las siguientes condiciones:

ESTRUCTURA: Losas y muros en concreto reforzado.

MAMPOSTERÍA: Muros en fachada según diseño en adobe 12X20X30 o similar. Tipo farol. No se entrega muro divisorio en alcobas auxiliares ni baño principal.

CARPINTERÍA METÁLICA: Ventanería en aluminio natural. Pasamanos metálico en ventana balcón. Puerta de acceso principal en medio marco.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Una salida de TV por apartamento. Una salida telefónica por apartamento. No se instala timbre. Suiches y tomas según diseño eléctrico cumpliendo con norma Retie.

ACABADOS INTERIORES: Piso: Losa en concreto Piso de baño en cerámica nacional 20 X 20 o similar. Enchape de baño en cerámica nacional 20 X 20 o similar. Altura 1.80 Metros en zona de ducha. Enchape sobre mesón cocina 2 hiladas en cerámica nacional o similar. Aparatos sanitarios línea Trevi o similar. Muros en concreto y mampostería Cielo losa en concreto.

ZONA DE ROPAS: Fregadero en granito pulido con dos hiladas de enchape formato 20 X 20 o similar.

INSTALACIÓN RED DE GAS: Salida para calentador y estufa.

CARPINTERÍA DE MADERA: Medio marco metálico, ala tripleada y chapa de bola en baño.

ZONAS COMUNES: Piso escalas y circulaciones en concreto para la vivienda de interés social.

Para la vivienda:

Adicionalmente el proyecto deberá cumplir con otras condiciones generales tales como:

1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y EL FIDEICOMISO LA RIBERA será el primer propietario de las mismas.
2. El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por la secretaría de planeación municipal o la autoridad competente y, será responsabilidad del CONTRATISTA, el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, el pago de los respectivos impuestos y honorarios y solicitar las prórrogas o modificaciones a la misma. Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.
3. El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar, cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigentes al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.
4. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas

RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Es de anotar que el proyecto deberá cumplir como mínimo con las anteriores especificaciones, no obstante ello, el constructor que se seleccione para el desarrollo del proyecto podrá ampliar y variar libremente las especificaciones mínimas, cantidades de obra, diseños, áreas etc., siempre y cuando superen los topes mínimos anteriormente especificados, o sean suficientes para mejorar las condiciones mínimas arriba citadas.

PLAZO DE COMERCIALIZACIÓN:

La construcción del proyecto está sometida al cumplimiento de las condiciones de giro arriba indicadas, los cuales deberán ser cumplidos dentro del plazo de comercialización, el cual es de 6 meses prorrogables para cada etapa, contados a partir del momento en que se dé inicio a la etapa de preventas del FIDEICOMISO LA RIBERA constituido por el constructor para el efecto. En caso que dentro del plazo anteriormente mencionado de 6 meses no se haya alcanzado el punto de equilibrio o condiciones de giro, se ampliará automáticamente por un término igual de 6 meses adicionales. Si dentro del plazo inicial y su prórroga no se alcanza el punto de equilibrio o las condiciones de giro, se dará por terminado el proyecto, sin sanciones para ninguna de las partes, ya que la no realización del mismo obedece a unas condiciones de mercado de oferta y demanda de las cuales ninguna de las partes es responsable.

OTROSÍ AL FIDEICOMISO LA RIBERA:

Una vez seleccionado el constructor por parte del municipio será notificado por LA SOCIEDAD FIDUCIARIA de tal hecho, y a partir del día siguiente de la comunicación en dicho sentido, contará con el plazo de 60 días calendario para suscribir el otrosí al FIDEICOMISO LA RIBERA.

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.

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, se recomienda al oferente del proyecto realizar una visita de reconocimiento. Los costos de visitar (desplazamiento), conocer, examinar e inspeccionar el sitio de las obras serán por cuenta de los posibles oferentes.

ITEM	ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR	
1	Publicación de la invitación	10 de septiembre	Página WEB FIDUCIARIA	

		de 2018		
2	Formulación de inquietudes por parte de interesados	11 de septiembre de 2018	contratación@barbosa.gov.co	
3	Respuesta a las inquietudes presentadas	12 de septiembre de 2018	contratación@barbosa.gov.co	
4	Presentación de propuestas	13 de septiembre de 2018	En la recepción de la fiduciaria	
5	Evaluación de las propuestas	Hasta el día 17 de septiembre de 2018	En la oficina de contratación de la alcaldía de Barbosa.	
6	Publicación de la evaluación	El día 18 de septiembre de 2018	Página WEB DE LA FIDUCIARIA	
7	Observaciones por parte de los proponentes	Hasta el día 19 de septiembre de 2018	Oficina de contratación del Municipio de Barbosa	
8	Comunicación al oferente ganador que su propuesta ha sido seleccionada	20 de septiembre de 2018	Al correo electrónico del ganador	
9	vinculación del oferente a la fiduciaria y suscripción del otrosí al contrato de fiducia entre el oferente y la fiduciaria	Treinta (30) días calendarios, contados a partir de la aceptación de la propuesta.		

FORMULACIÓN DE INQUIETUDES: Las inquietudes o preguntas relacionadas con la presente invitación, que surjan por parte de los proponentes, podrán ser presentadas dentro de las fechas relacionadas en el numeral precedente, mediante correo electrónico a fiduciaria@fiducentral.com, indicando en el asunto, el nombre y número de la convocatoria.

RESPUESTA DE INQUIETUDES: La Fiduciaria Central enviará a los correos electrónicos de los proponentes las respuestas a las inquietudes formuladas, siempre y cuando, las mismas se presenten en las fechas descritas en el cronograma de la invitación.

DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA OFERTA: Alcaldía de Barbosa. Una vez conocidos los requisitos y condiciones para participar en la presente invitación, si considera que usted o la empresa que representa; según sea el caso, cumple con dichos requisitos y puede prestarnos los servicios solicitados en los términos y condiciones aquí establecidas, le solicitamos muy comedidamente presentar la respectiva propuesta. En todo caso, y al finalizar el primer día de publicada la presente convocatoria, el proponente deberá presentar ante el municipio la correspondiente carta de intención, la que es requisito esencial de participación y en caso de no ser presentada, será causal de rechazo de la propuesta y no es subsanable.

MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN:

El FIDEICOMISO LA RIBERA, se reserva el derecho de modificar los términos de la invitación en cualquier momento, siempre y cuando para ello medie instrucción del municipio como fideicomitente. Las modificaciones que se realicen a la invitación, serán publicadas en la misma página de la fiduciaria. Razón por la cual los interesados deberán estar consultando permanentemente sobre las modificaciones realizadas y en todo caso, deberán tener en cuenta las modificaciones que se realicen para presentar su propuesta definitiva.

DECLARATORIA DESIERTA:

La invitación se declarará desierta en los siguientes casos:

1. Cuando ninguna de las ofertas presentadas cumpla con los requisitos exigidos en la invitación.
2. Por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva, debidamente sustentados.
3. Cuando se hubiere violado la reserva de las ofertas presentadas.
4. Cuando no se presente ninguna oferta.

MODIFICACIÓN. ACLARACIÓN, COMPLEMENTO O RETIRO DE LA PROPUESTA POR PARTE DEL PROPONENTE:

La propuesta deberá contener una carta de presentación y aceptación firmada por el Representante Legal o apoderado debidamente constituido del proponente, en la que declarará expresamente que acepta los términos y condiciones establecidas en la invitación y en sus adendas y anexos. Cualquier información adicional que el proponente considere necesario presentar, debe incluirla o adjuntarla a la propuesta que entregue de acuerdo con las fechas establecidas para el cierre de la convocatoria. Una vez radicada la propuesta en el Departamento Administrativo de Planeación, ésta no se podrá modificar, ni se podrá

adjuntar ningún tipo de información adicional, a menos que el Municipio lo haya requerido expresamente. La presentación de la propuesta implica que el proponente acepta todas las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación.

CIERRE Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS:

Las propuestas deberán ser dirigidas a la Fiduciaria Central S. A. como vocera del FIDEICOMISO LA RIBERA y presentadas con la documentación requerida en físico en el lugar y hora establecido en el cronograma del proceso. La fiduciaria hará constar en recibo entregado a la persona que radique la propuesta, la fecha y hora de presentación. Las propuestas que fueran presentadas más allá de la hora de cierre no serán objeto de evaluación por parte del municipio y por consiguiente no serán tenidas en cuenta en el proceso de aceptación por haber sido presentadas de forma extemporánea. No se validarán propuestas presentadas vía correo electrónico. Se reitera que la fecha de cierre no se modificará o aplazará, salvo que Fiduciaria Central S. A. obrando como vocera del FIDEICOMISO LA RIBERA lo modifique por expresa instrucción del municipio como fideicomitente. En todo caso, la ampliación del plazo se dará a conocer mediante adenda que se publicará en la página Web antes de la fecha de cierre.

PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO:

Dado que se trata de la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, los precios máximos a los cuales es posible comercializar la vivienda están claramente definidos por la ley, sobre la base de 135 SMMLV para la vivienda de interés social. Lo anterior, significa que dentro de dichos valores se encuentran incluidos los costos de la obra, las utilidades, los honorarios, los imprevistos, y en general todos los gastos que acarree para el constructor seleccionado la realización del proyecto. Por tanto, y bajo ninguna circunstancia podrán reconocerse incrementos en dicho valor, aun cuando el constructor haya incurrido en valores que superen inclusive el valor total del proyecto. Por tanto, la presentación de una propuesta implicará que el proponente realizó los estudios, análisis y valoraciones pertinentes para prepararla y presentarla bajo su exclusiva responsabilidad y, por lo mismo, no se reconocerá sobrecosto alguno derivado de deficiencias en ellos. Para el proyecto LA RIBERA: Se tiene un presupuesto estimado en ventas de: VEINTICINCO MIL MILLONES PESOS (\$25.000.000.000.00)

PERÍODO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA:

La propuesta tendrá un período de validez de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de cierre y entrega de la propuesta.

PÓLIZA DE GARANTÍA Y SERIEDAD DE LA OFERTA:

El proponente interesado en presentar la oferta deberá acreditar la constitución de una póliza de garantía de seriedad de la oferta en favor de la Fiduciaria Central S. A. como vocera del FIDEICOMISO LA RIBERA identificado con NIT 800.171.372-1, por un monto equivalente al 5% del valor del presupuesto de ventas para el proyecto para el cual

se desee presentar. En caso de no allegarse la póliza con la presentación de la oferta, ésta será rechazada de plano.

SANEAMIENTO:

El Municipio de Barbosa como calificador de las propuestas a través del FIDEICOMISO LA RIBERA de la referencia, podrá optar por solicitar información complementaria o documentos que se evidencien que no fueron presentados en la propuesta, y sean relevantes para tener en cuenta en la calificación de la propuesta. En dicho caso, Fiduciaria Central S. A. como vocera del FIDEICOMISO LA RIBERA otorgará un plazo de 1 día al proponente para que acredite el documento faltante. En caso que el proponente no entregue el documento dentro del plazo señalado, la propuesta no será tenida en cuenta para su respectivamente calificación.

FIDUCIARIA CENTRAL S. A.

VOCERA DEL FIDEICOMISO LA RIBERA

NIT. 800.171.372-1

JORGE IVÁN TORRES RAMIREZ

Representante legal.

Fiduciaria Central S. A.