

CONVOCATORIA PÚBLICA

(Ley 1537 de 2012)

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE OFERTAS

CP-001-2019

**GERENCIA INTEGRAL Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL – HIGUERAS – DEL MUNICIPIO DE SONSÓN, ANTIOQUIA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SONSÓN, ANTIOQUIA,
2019**

CAPITULO I

INFORMACIÓN GENERAL

El Municipio de Sonsón, Antioquia, 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, y el acuerdo municipal 001 del 13 de febrero de 2017, precisado a través de la sentencia 026 de 30 de junio de 2017 proferida por la Sala Tercera de Decisión de Oralidad del Tribunal Administrativo de Antioquia, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS – MUNICIPIO DE SONSON**, el cual se encuentra reglamentado por el derecho privado.

Con el propósito de materializar lo contenido en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito entre la Fiduciaria Central S.A., y el Municipio de Sonsón, Antioquia, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) Conjunto Residencial HIGUERAS.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la Alcaldía Municipal de Sonsón, Antioquia, solicitó a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS-MUNICIPIO DE SONSON**, la presentación formal de la convocatoria pública para la selección del Fideicomitente Constructor para que realice la **GERENCIA INTEGRAL Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – HIGUERAS – DEL MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA**, proyecto que cuenta con recursos provenientes de: Subsidios Municipales, Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los Prominentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional **MI CASA YA** y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada Promitentes Compradores.

El municipio de **SONSON, ANTIOQUIA** constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS – MUNICIPIO DE SONSON**, administrado por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, con el fin de que lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**

LA **FIDUCIARIA**, como vocera del mismo de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario, permitirá el proceso de **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA** de un proyecto de vivienda de interés social que constará con **208 Unidades Habitacionales** aproximadamente que conforman el **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión será este quien 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** una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el contrato fiduciario, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado. En todo caso el numero de unidades inmobiliaria y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por l autoridad urbanística correspondiente.

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 le permiten.

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS – MUNICIPIO DE SONSÓN**, ha sido instruida por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** para adelantar la convocatoria pública a terceros interesados en realizar la **GERENCIA INTEGRAL Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – HIGUERAS – DEL MUNICIPIO DE SONSÓN, ANTIOQUIA**, la cual comprende la **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE 208 Unidades Habitacionales DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN HIGUERAS** del Municipio de Sonsón, Antioquia. En todo caso el número de unidades inmobiliarias y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El **Municipio de Sonsón Antioquia**, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, como vocera del FIDEICOMISO HIGUERAS SONSON- ANTIOQUIA requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación de una persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para prestar los servicios de: **GERENCIA INTEGRAL Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – HIGUERAS – DEL MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA**, la cual comprende la **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE 208 Unidades Habitacionales DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN HIGUERAS** del Municipio de Sonsón, Antioquia. En todo caso el número de unidades inmobiliaria y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente, dicho desarrollo se hará por quien sea elegido bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

Este proceso se adelanta basado en la normativa del tema de vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el Municipio como **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previa evaluación por parte de éste y al Artículo que habla de las GERENCIAS INTEGRALES, que cita textualmente: "Los Patrimonios Autónomos (PA) deberán contar con una Gerencia Integral desarrollada por una persona natural o jurídica de derecho público o privado, consorcio o unión temporal, que deberá ser contratada por dichos PA y que será responsable, entre otros aspectos, de la dirección, administración, operación, supervisión y control de la construcción, promoción, comercialización, y/o socialización de los proyectos de vivienda urbana de interés social nueva". "La Gerencia Integral podrá ejecutar directamente o a través de terceros las labores de construcción de los proyectos de vivienda de interés social, así como la promoción, comercialización, y organización de la demanda en el componente social." "PARAGRAFO: La ejecución de las actividades aquí descritas a través de terceros no exime a la Gerencia Integral de las responsabilidades en la dirección, administración, operación, supervisión, comercialización, socialización, y control del proyecto."

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La **GERENCIA INTEGRAL Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – HIGUERAS – DEL MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA**, la cual comprende la **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE 208 Unidades Habitacionales VIS** aproximadamente según la licencia aprobada por la Autoridad Urbanística correspondiente, se realizarán conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, que precisa que una vez el Municipio de

Sonsón, Antioquia, como **FIDEICOMITENTE APORTANTE** haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso 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 del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, suscribiendo para el efecto un "OTROSI", al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pago Inmobiliario **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS – SONSON ANTIOQUIA** suscrito el veintiuno (21) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de calidad, así como las obligaciones derivadas de la **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA**, y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del Municipio de Sonsón, Antioquia, con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo OTROSI, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar 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 de fiducia mercantil, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en el mismo, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni con **EL FIDEICOMISO**, y/o el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

El proceso es seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con Gerencia Integral de Proyectos de Vivienda nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para contratar los servicios de **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA** de 208 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN **HIGUERAS** del Municipio de Sonsón, Antioquia. En todo caso el número de unidades inmobiliaria y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente. El promotor seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos, la elaboración de estudios, diseños y demás trámites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente por su propia cuenta y riesgo, presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la dirección y apoyo en la administración de la obra, también la proyección de las promesas de

compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado a los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

ALCANCE DEL CONTRATO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Las actividades a ejecutar por el promotor seleccionado serán las descritas a continuación, no obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el supervisor por parte del municipio podrá solicitar su ejecución:

POR LA PROMOCIÓN:

- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- Coordinar la construcción y/o adecuación de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a

las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.

- Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el llenado de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

POR EL DISEÑO:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO** en caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación
- Atender los resultados a las consultas ante Secretaría de Planeación u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.

- Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otro sí de vinculación al contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO INMOBILIARIO **HIGUERAS – SONSON ANTIOQUIA** se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni la **FIDUCIARIA** ni **FIDEICOMISO** obran como constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otro sí de vinculación al contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO INMOBILIARIO **HIGUERAS – SONSON ANTIOQUIA** declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento, englobe y demás necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

POR LA GERENCIA:

- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y respectiva **CARTA DE INSTRUCCIÓN**. Todo lo anterior con previa autorización escrita del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de

acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil.

- Elaborar y entregar en la fecha de firma del otrosí de vinculación al contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS – SONSON ANTIOQUIA** la factibilidad económica del **PROYECTO**.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones con la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de ser requerido por este.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaria de planeación y territorio del **MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA**, y las demás autoridades competentes.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la Secretaría de Planeación del **MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA**, o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la etapa de

construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.

- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva con su correspondiente formulario de calificación.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**.
- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

POR LA CONSTRUCCIÓN:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que

los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.

- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieron lugar dichas adquisiciones.
- Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia del contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES**

COMPRADORES de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.

- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.
- Controlar la contratación de personas, sub contratistas, INTERVENTOR, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escrituras de transferencia.
- Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE, ostenta la calidad de enajenador**.
- Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

LOTE – APORTE MUNICIPIO:

El proyecto **HIGUERAS** del **MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA**, se implantará en un predio (lote) aportado al patrimonio autónomo por el Municipio de **SONSON, ANTIOQUIA**: El cual cuenta con un área de 8.845 mts² y matrícula inmobiliaria 028-31468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón (Ant.)

El avalúo del terreno aportado por el Municipio de Sonsón, Antioquia, – **ANTIOQUIA** para el desarrollo del proyecto urbanización **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS**, está valorado en la suma de: **SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$751.825.000)**.

Por lo tanto, el valor de lote aportado por el municipio de **SONSON, ANTIOQUIA** que le corresponderá a cada familia del proyecto es la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$3' 614.543)** como subsidio en especie.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sonsón, Antioquia, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del proyecto **HIGUERAS** la clasificación del suelo es **URBANO**, al cual se accede por la vía Sonsón – barrio Buenos Aires, Carrera 6 No. 15-34, la topografía del lote es plana. Carrera 6 No. 15-34.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

El proyecto inmobiliario de **vivienda de Interés Social - V.I.S.**, estará conformado por cuatro (4) bloques, cada uno conformado por dos torres, para un total de ocho (8) torres a desarrollarse en cuatro (4) etapas de la siguiente forma:

- **En la etapa 1:** Bloque 1 van a construirse 48 apartamentos, 24 apartamentos por cada torre, 2 torres de 4 niveles y seis (6) apartamentos por piso.
- **En la etapa 2:** Bloque 2 van a construirse 64 apartamentos en dicho bloque, 2 torres de 4 niveles y ocho (8) apartamentos por piso.
- **En la etapa 3:** Bloque 3 van a construirse 48 apartamentos en dicho bloque, 2 torres de 4 niveles y seis (6) apartamentos por piso.
- **En la etapa 4:** Bloque (4) van a construirse 48 apartamentos en dicho bloque, 2 torres de 4 niveles y seis (6) apartamentos por piso.

Para un total de 208 apartamentos y 86 parqueaderos, de los cuales serán 58 privados y 28 de visitantes.

Proyecto que se desarrollará en el Lote ubicado en la Zona Urbana del Municipio de SONSON identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **028-31468** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SONSON, de propiedad del patrimonio autónomo FIDEICOMISO HIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA , en adelante el PROYECTO.

Especificaciones técnicas

Dentro del marco del objeto jurídico del contrato de fiducia mercantil al cual se vincule el oferente seleccionado por el Municipio de Sonsón el constructor fiduciario estará obligado a ejecutar las siguientes actividades de carácter técnico:

- Construcción de 208 viviendas de acuerdo al uso de densidad determinado por la Secretaría de Planeación Municipal.
- Área mínima sugerida de la vivienda: A partir de 42 m² VIS, consideraciones: dos o tres alcobas. Se sugiere dos alcobas más área para expansión futura como estándares mínimos de calidad para la VIS en Antioquia, cocina y zona de ropas (interna o externa), Unidad sanitaria completa, puertas interiores en baño y alcobas, incluyendo cerraduras, Puertas exteriores en materiales resistentes a la intemperie, elementos de protección en zonas comunes y balcones.
- Cuota de estacionamientos privados: deberán garantizar una dotación mínima de estacionamientos para automóviles de uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda. debidamente conformados con pavimento rígido o flexible o articulado y demarcados.
- Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por los Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.
- El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio o distrito y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Leyes 361 de 1997 y 546 de 1999 (parágrafo 2, artículo 9); y los decretos 1538 de 2005 y 160 de 2003).
- El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, basureros, entre otros.
- Con relación a la obligación establecida en la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida.

- Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción). En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.) y Decreto 1513 de 2012. En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.
- Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (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). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
- Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el(los) predio(s) en que se localice el proyecto tenga(n) cubrimiento de este servicio.

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 o el que rija en el año de escrituración. 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 HIGUERAS: Se tiene un presupuesto estimado en ventas de: VEINTE MIL MILLONES PESOS (\$20.000.000.000.00)

PLAZO PARA LA REALIZACION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del Contrato de fiducia mercantil ha sido pactado por 24 meses desde su fecha de suscripción, es decir, desde el 21 de noviembre de 2.018, o hasta el cumplimiento de su objeto. Las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que elija el MUNICIPIO DE SONSON tendrán vigencia desde la suscripción del otrosí al contrato de fiducia mercantil que vincule al primero a dicho contrato en los términos del documento de constitución y sus modificaciones vigentes.

La ejecución del contrato se desarrollará en seis etapas las cuales se relacionan a continuación:

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 inició a partir de la suscripción del contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA** por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y comprende la suscripción de la respectiva resolución por el Municipio de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el FIDEICOMISO, con el inmueble identificados con matrícula inmobiliaria N° 028-31468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón (Ant)., previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la FIDUCIARIA, etapa en la cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, realizó los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad de los inmuebles a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, la misma 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 HIGUERAS.

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 contrato de fiducia mercantil. 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**. Término que será de 6 meses prorrogables 6 meses más.

3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación que realiza LA FIDUCIARIA del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el contrato de fiducia mercantil, 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 contrato de fiducia mercantil. 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 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 construcción de cada etapa del **PROYECTO**. Dicha etapa será de 12 meses contados a partir de que se declare terminada la fase de preventa de cada una de las etapas 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**. Esta fase será de 3 meses prorrogable 3 meses más para cada una de las etapas. Contados a partir de que se radique la primera escritura de transferencia de la etapa respectiva .

6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del contrato de fiducia mercantil y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación de dicho contrato. Término que será de 2 meses prorrogable 2 meses más. Luego finalizada la etapa de escrituración de todas las etapas del **PROYECTO**.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

Se entenderá que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** seleccionado para la realización del proyecto **HIGUERAS** 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 de la etapa respectiva del PROYECTO. Las condiciones de giro serán las siguientes:

Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el PROYECTO debidamente ejecutoriada, 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 (los) inmueble (s) sobre el (los) cuale(s) 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, autorizado 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 contrato de fiducia mercantil.

Certificar el cumplimiento del punto de equilibrio financiero del PROYECTO, esto es, el cierre financiero, el cual establece que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cuenta con la cantidad de recursos necesarios para cubrir los gastos y costos de la respectiva etapa del PROYECTO, los cuales, adicional a los recursos de crédito constructor y/o inversión directa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR certificada por el representante legal y revisor fiscal o contador, según sea el caso, deberán provenir de la vinculación de los ADHERENTES interesados en adquirir unidades resultantes de la etapa correspondiente del mismo que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, y consignados por cada uno de ellos en los Fondos, de conformidad con el plan de pagos establecido en la respectiva CARTA DE INSTRUCCIÓN, además de los recursos pendientes por recibir.

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 correspondientes a la etapa determinada del PROYECTO, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO de la misma, en virtud de lo dispuesto en el contrato de fiducia mercantil 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, EL FIDEICOMISO HIGUERAS MUNICIPIO SONSON, ANTIOQUIA, Y EL MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA,.

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 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 de Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y certificada por el INTERVENTOR.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA CONVOCATORIA

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. únicamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS- SONSON- ANTIOQUIA y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE vinculará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto seleccionado por el MUNICIPIO DE SONSÓN, ANTIOQUIA, a través de este proceso.

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 SONSÓN, ANTIOQUIA, 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 CONVOCATORIA.

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, así como formas asociativas bajo la modalidad de consorcios o uniones temporales 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 INMOBILIARIO HIGUERAS- SONSON- ANTIOQUIA, 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 INMOBILIARIO HIGUERAS- SONSON- ANTIOQUIA, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de contratación según se indique por el MUNICIPIO DE SONSON como evaluador.

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. Sera el MUNICIPIO DE SONSON el encargado de responder las observaciones realizadas e calidad de evaluador.

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 Maria.Montoya@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 INMOBILIARIO HIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA , enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Así mismo, deberá remitirse un ejemplar original de la propuesta con sus respectivos anexos ante el Municipio de Sonsón, Antioquia, en la dirección Carrera 6 Nro. 6-58. Archivo Centra del a Alcaldía Municipal de Sonsón, Antioquia.

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 INMOBILIARIO HIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA, 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 maria.montoya@fiducentral.com y publicadas en la página web de LA Fiduciaria. 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 INMOBILIARIO HIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA , 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 a los siguientes correos electrónicos juan.pardo@fiducentral.com y maria.montoya@fiducentral.com., dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se

informe y documento 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 Promotor 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.

CAPITULO II PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN CONVOCANTE:

Es la Sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A., actuando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIOHIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA, la cual ha sido instruida por LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO SONSON, ANTIOQUIA, para adelantar el presente proceso de selección.

EL CONTRATANTE:

Será el FIDEICOMISO INMOBILIARIOHIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA, quien es el administrador de los inmuebles transferidos por EL MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente Aportante. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el Convocante en adelante se denominará "FIDEICOMISO INMOBILIARIOHIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA".

OBJETO CONTRATO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE DEL PROYECTO HIGUERAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL por su propia cuenta y riesgo y que constará. En los términos de la aprobación de la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente.

DESTINATARIOS DE LA CONVOCATORIA

Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidas, interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos. 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.

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente:

- Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria:
01 de abril de 2019. Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria
El 03 de abril de 2019 hasta las 4:00 p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central
Radicado electrónico A los correos juan.pardo@fiducentral.com;
maria.montoya@fiducentral.com
- Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva:
04 de abril de 2019 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso):
05 de abril de 2019 hasta las 4:00 p.m.
Oficinas de la Fiduciaria Central
- Informe de Evaluación de propuestas:
08 de abril de 2019
En la página web www.fiducentral.com
- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación:
Del 09 de abril hasta las 4:00 p.m. al 01 de abril de 2019

Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central
Radicado electrónico Al correo juan.pardo@fiducentral.com;
maria.montoya@fiducentral.com

- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación:
10 de abril de 2019 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Adjudicación del Contrato al proponente ganador
12 de abril de 2019 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Firma del Contrato:
El 22 abril de 2019
Oficinas de la Fiduciaria Central.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El convocante, previa decisión en este sentido por parte del Municipio, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB de la Fiduciaria. (www.fiducentral.com)

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, EL MUNICIPIO y el PA por instrucción de éste, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en ésta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre:

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el Municipio de Sonsón, Antioquia.
- Cuando expresamente lo determine el Municipio por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre,

sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.

- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPITULO III PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente de las condiciones y requisitos consignadas en este documento y en consecuencia, los proponentes serán responsables por los datos, informes, documentos y resultados que se suministren durante el proceso de selección así como de aquellos que se entreguen durante la ejecución de los contratos, que llegaren a suscribirse.

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A., ni al PA, ni al MUNICIPIO a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes efectivamente las presenten.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA PRESENTACIÓN:

Las ofertas deberán ser entregadas en original y una (1) copia debidamente marcadas y su contenido foliado en forma ascendente, sin incluir hojas en blanco, con un índice punto por punto en el orden establecido en la presente Convocatoria, anexando en cada ejemplar todos los documentos y requisitos exigidos, así como copia de la misma en medio magnético. Las ofertas deberán ser entregadas en sobres cerrados, sellados y rotulados así:

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA
FIDEICOMISO INMOBILIARIOHIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA.**

Convocatoria Proceso de Selección Promotor PROYECTO HIGUERAS

Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del proponente

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden

consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.

- Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.
- No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA, durante la evaluación.
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO HIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación. La omisión de documentos necesarios para la comparación de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación y posterior adjudicación por parte del MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA.

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto, la cual deberá diligenciarse según formato establecido en el Anexo N° 1. En caso que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación debe ser suscrita por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. En todo caso, a la oferta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal. Con la firma de dicho documento, el oferente declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad para presentar la oferta y acepta y conviene

expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

Si el proponente no incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el proponente o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, EL MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA, rechazará la propuesta.

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.
- Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato.
- En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.

Cuando la propuesta se presente en cualquiera de estas modalidades de asociación, el proponente deberá presentar el documento idóneo, ajustado a las siguientes exigencias:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del MUNICIPIO. La omisión de este señalamiento hará que el MUNICIPIO tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.
- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.
- Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar,

modificar, y liquidar el Contrato. Si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

- Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de la vigencia del contrato (plazo de ejecución y liquidación) y tres (3) años más. La omisión de este documento o de las firmas de sus integrantes y la falta de designación del representante no son subsanables y generan el rechazo de la propuesta. Las demás deficiencias o errores son subsanables dentro del término perentorio que al efecto señale FIDUCENTRAL so pena de rechazo de la propuesta si no cumple.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

- Personas Jurídicas Nacionales. Si el proponente es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del certificado de existencia y representación legal expedido, dentro de los 30 días calendario anterior al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.
- Personas Jurídicas Extranjeras. Deberán aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia,
- Personas Naturales. Si el proponente es persona natural, deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía y presentar el registro mercantil, expedido por la Cámara de Comercio, cuando a ello hubiere lugar.
- Consorcios / Uniones Temporales. Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal, presentando el acta de constitución.
- En el evento que el proponente no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.

- Si el representante legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para conformar el Consorcio o Unión Temporal si fuere el caso, presentar la propuesta

- y para celebrar el contrato, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del Secretario de la Junta donde conste tal autorización.
- En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y para suscribir el contrato y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

La persona natural o el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como proponente debe allegar fotocopia del documento de identificación.

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la Contraloría General de la República. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales, se rechazará la propuesta.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la suscripción de la Carta de Presentación de la propuesta (Anexo 1), y posteriormente, en caso de resultar adjudicatario, con la firma del contrato correspondiente, que no se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

EL MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA como evaluador verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO, previa modificación de la Convocatoria en este sentido, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera.

Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma.

En todo caso, el proponente que resulte seleccionado por EL MUNICIPIO debe mantener la validez de su oferta, hasta la legalización del respectivo contrato.

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas por EL MUNICIPIO y, en consecuencia, no serán evaluadas:

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- Cuando se advierta que el proponente ó alguno de sus miembros ó su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2045 de 2012 y en las demás normas que regulen la materia.
- Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera exigida dentro de ésta Convocatoria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección y no se adjunte la respectiva autorización.
- Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento o en los plazos que defina el convocante.
- Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.
- Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, y/o financiero y/o técnico contenidos en esta Convocatoria.
- Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir, luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un porcentaje superior al máximo previsto para la presente convocatoria.
- Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.

- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.

CAPITULO IV CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación por EL MUNICIPIO como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán 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; presentar un original del certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin SUCURSAL en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su

domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de la HAYA que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. 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.

CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL.

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados. Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:

La verificación de cumplimiento de la Capacidad Financiera no tiene ponderación; se estudiará la información Financiera al momento de la presentación de la propuesta, con el fin de poder verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el presente documento.

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de diciembre de 2018, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas.

EVALUACIÓN FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en determinar si el proponente (sea persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el desarrollo y ejecución del contrato, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- 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

Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de diciembre de 2018. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

La propuesta será aceptada siempre que al aplicar cada uno de los indicadores anteriormente enunciados, su resultado cumpla la condición de aceptada.

Cuando el proponente no cumpla con alguno de los índices en la verificación financiera será considerada como NO HABILITADA, por lo tanto, no continúa en el proceso de selección. En caso de propuestas presentadas por consorcio o unión temporal cada uno de sus integrantes deberá aportar el RUT.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente, y cada uno de sus integrantes, en caso de ser uniones temporales y/o consorcios, deberán entregar en original, la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 2 de este documento. El MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA, podrá solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación del Proyecto. En el caso en que la información solicitada por el convocante no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal cumplan con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo– SARLAFT, establecido por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para lo cual el proponente, con la suscripción de la Carta de Presentación de la Propuesta se obliga expresamente a entregar a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. la información veraz y verificable que ésta le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y la autoriza para realizar la verificación correspondiente. En el caso en que el proponente ó alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

- 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 las obligaciones propias de la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el contrato de fiducia mercantil.
- 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.

- 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 Sonsón. 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 Sonsón, Antioquia.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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.

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 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. La entidad convocante, 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.

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 INMOBILIARIO HIGUERAS MUNICIPIO DE SONSON ANTIOQUIA, 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).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte del MUNICIPIO se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.

Una vez la propuesta sea considerada hábil, el Comité Evaluador del MUNICIPIO efectuará los estudios del caso y el análisis comparativo para seleccionar la propuesta que esté ajustada a esta convocatoria, teniendo en cuenta los factores de evaluación y ponderación detallados a continuación:

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE EN GERENCIA DE OBRA O DE PROYECTOS

Con sustento en la información aportada para acreditar la capacidad técnica – Experiencia en Gerencia de Obra, la entidad convocante otorgará hasta 100 puntos al proponente quien acredite la gerencia de proyectos de vivienda a partir de la siguiente tabla.

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

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE EN CONSTRUCCIÓN

Con sustento en la información aportada para acreditar la capacidad técnica – Experiencia en Construcción, la entidad convocante otorgará hasta 100 puntos al proponente quien acredite la gerencia de proyectos de vivienda a partir de la siguiente tabla.

PARA CONSTRUCCIÓN	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
37.000	70
40.000	80
43.000	90
MAS DE 46.000	100

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

En caso de empate entre el puntaje total de dos o más ofertas, la Entidad escogerá el oferente:

1. Menor plazo que proponga para la entrega de los diseños arquitectónicos.
2. Preferirá la oferta de Servicios Nacionales frente a la oferta de servicios extranjeros.

3. El proponente que presento primero la carta de intención.
4. Si persiste el empate la entidad convocante, - aplicará el siguiente método aleatorio:

Se realizará un sorteo en audiencia, cuya fecha y hora serán informadas en la página de la entidad convocante. Dicha audiencia será conducida por el Gerente de la entidad o su delegado, y de ella se levantará un acta en la que consten los resultados del sorteo, que será suscrita por los servidores y demás interesados que asistan a ella. El sorteo se llevará a cabo con balotas, en las instalaciones de la entidad convocante, mediante el siguiente procedimiento:

- a) Al momento de entrega de la propuesta se asignará a cada proponente un número inmodificable de uno (1) a n (siendo n el número de proponentes), en forma ascendente.
- b) En una balotera se introducirá una cantidad de balotas igual al número de propuestas empatadas en el primer lugar, las cuales corresponderán al número asignado a cada proponente.
- c) Luego, se sustraerán las balotas, una por una, y ese será el orden de elegibilidad que se establezca para la elección del ejecutor del proyecto.

El orden de elegibilidad resultante será publicado en la página web de la entidad convocante.

CAPITULO V CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el objeto del contrato resultante de la presente convocatoria, ha sido transferido por EL MUNICIPIO DE SONSÓN, ANTIOQUIA, al FIDEICOMISO, será el PA a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien suscribirá el referido contrato, por instrucción del MUNICIPIO.

En el momento de la firma del contrato, el proponente deberá cumplir con los requisitos, diligenciar los formatos establecidos por EL MUNICIPIO y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., y aportar toda la documentación que se requiera por parte de la mencionada Fiduciaria, para su correspondiente vinculación. En el evento en que el proponente adjudicatario no cumpla con esta obligación, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tendrá la facultad de abstenerse de suscribir el correspondiente contrato objeto del presente proceso de selección y procederá a su adjudicación al proponente que resulte como segundo en la evaluación de las propuestas. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del Contrato al cual se vinculará el proponente elegido, objeto del presente proceso de selección, es de VEINTICUATRO(24) meses, contados a partir de la suscripción del mismo y se prorrogará hasta el cumplimiento de su objeto, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga en los términos de dicho contrato desde la suscripción del mismo que lo vincule a éste. previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo.

VALOR DEL CONTRATO

El porcentaje acordado será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del Proyecto.

El beneficio del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR consiste en percibir las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción y escrituración con cargo exclusivo a los recursos del patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos. En ningún caso se anticiparán utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE ADJUDICATARIO EN EL CONTRATO

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del contrato por su propia cuenta y riesgo y a su nombre como responsable de la ejecución.
- Entregar al interventor del contrato el presupuesto ajustado para su revisión y aprobación antes de dar inicio a la etapa de Selección del Constructor.
- Someter a aprobación del Municipio el presupuesto definitivo.
- Someter a aprobación del supervisor el cronograma de actividades y orden de ejecución.
- No variar el porcentaje ofertado en la propuesta económica.
- Tramitar y obtener bajo su exclusiva cuenta y riesgo los permisos, licencias, recibos, aprobaciones y paz y salvos que demanden las diferentes Empresas de Servicios Públicos, curadurías urbanas y otras entidades del orden Municipal, Departamental y/o Nacional para la ejecución del objeto contractual.
- Acatar en su integridad todas las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, que respecto del cumplimiento del objeto del contrato, efectúe el Contratante y/o El Municipio a través del Supervisor.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el Contratante a favor del PA, para el cumplimiento del objeto del contrato, en los términos y condiciones que aquel señale.

- Entregar al Contratante toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del contrato, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del contrato.
- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del contrato de fiducia mercantil, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

En su calidad de contratante, y una vez suscrito el correspondiente contrato objeto del presente proceso de selección, el FIDEICOMISO, a través de su vocero y administrador FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previas instrucciones e información por parte del MUNICIPIO se obliga a:

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Cumplir con los pagos a que tenga derecho el promotor, en virtud de lo estipulado en este documento de selección, y en el correspondiente contrato, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos a cargo del Contratante, serán efectuados al promotor previa aprobación del supervisor del contrato.
- Las demás que se hayan pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre FIDUCENTRAL y el Municipio y que sean aplicables al presente proceso de selección.

REQUISITOS PARA EL PAGO.

Para la legalización del pago, el promotor deberá presentar además de la factura, la certificación de pago de aportes parafiscales (SENA, ICBF, Caja de Compensación Familiar) y Seguridad Social Integral, y/o la certificación del pago del Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE), así como las demás obligaciones aplicables a este contrato. En cualquier momento podrá solicitarse la documentación que respalde el cumplimiento de esta obligación.

GARANTÍAS DEL CONTRATO

Durante la etapa de selección para la vinculación al contrato, no se exigirán pólizas al Promotor teniendo en cuenta que no habrá ningún pago y en consecuencia, por no existir compromiso presupuestal alguno, se considera que no hay riesgos de carácter financiero para la entidad; sin embargo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación del presupuesto de obra correspondiente al proyecto desarrollado por el promotor, éste deberá constituir a favor del PA y el MUNICIPIO las garantías que cumplan los siguientes amparos:

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato que se suscriba entre el Contratante y el proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral por parte del Contratante, en cualquier momento, en caso que el promotor, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

En este evento, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., informará de tal situación al MUNICIPIO, con el fin de que se designe como promotor al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO y al MUNICIPIO DE SONIÓN, ANTIOQUIA, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento injustificado por parte del promotor, éste pagará al contratante sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 10% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, el contratante podrá efectuar reclamación de perjuicios de manera independiente a la imposición y cobro de la cláusula penal. El promotor autoriza con la firma del contrato que el valor de la cláusula penal pecuniaria pactada sea descontado de cualquier saldo que tenga a su favor como remuneración por la ejecución del contrato.

MULTAS

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previa determinación por parte del MUNICIPIO, podrá imponer multas a EL PROMOTOR hasta por la suma del cinco por ciento (5%) del valor de este Contrato cada vez y en cada caso, cuando este incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas del mismo, de los Términos de Referencia y de la propuesta presentada por EL PROMOTOR. Serán causales para imponer multas.

INDEPENDENCIA DEL PROMOTOR

El promotor asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato y en consecuencia, el contratante y el MUNICIPIO estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del contrato de carácter laboral, fiscal, comercial o de cualquier otra índole.

GASTOS DEL PROMOTOR

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del contrato serán de cargo exclusivo del promotor.

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D – 09, sede de FIDUCIARIA CENTRAL.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato y en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones.
- Las pólizas y sus adiciones, vigencias y actualizaciones.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato o no efectúa todos los trámites necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente documento, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando su propuesta también sea igualmente favorable para el MUNICIPIO y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos

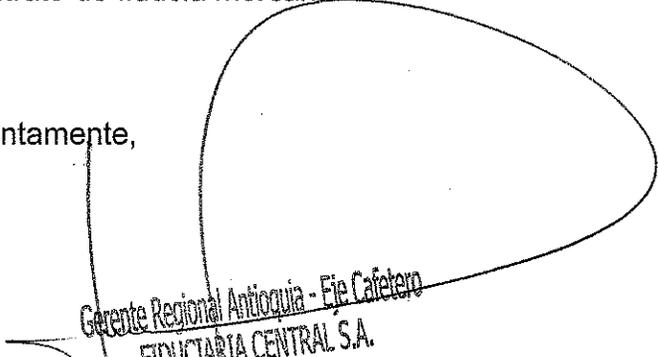
EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

El proponente favorecido ejecutará el Proyecto con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el oferente y el personal a su cargo con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el MUNICIPIO.

CESIÓN DEL CONTRATO.

El promotor seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin que medie autorización expresa y escrita del MUNICIPIO y aprobación de FIDUCIARIA CENTRAL S.A en los términos del contrato de fiducia mercantil.

Atentamente,



Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

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 HIGUERAS- MUNICIPIO
DE SONSON.**