

**MUNICIPIO DE CISNEROS  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT. 890910913-3**

**INVITACIÓN PARA SELECCIONAR UN  
CONSTRUCTOR**

**FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**

## INTRODUCCIÓN:

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

**LOS GUAMOS:** Consistente en el desarrollo de un Proyecto de vivienda de Interés Social. El alcance del Proyecto a ejecutar por el sujeto que se elija como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR será de **CIEN (100) unidades de vivienda de Interés Social**, a ser desarrolladas en dos (02) etapas constructivas, que se pueden ubicar en diez (10) torres de máximo 5 pisos cada una, con su respectivo urbanismo, dos (02) unidades de vivienda por piso, con un total diez (10) apartamentos por torre, con un área aproximada para la construcción total de 6394.57 m<sup>2</sup>. No obstante dichas especificaciones el Proyecto se desarrollará en los términos de la Resolución aprobada por la autoridad urbanística competente El terreno donde se desarrollará el proyecto consta de un inmueble ubicado en el **Municipio de Cisneros, Antioquia**, en el Sector del Barrio El Ciprés, con nomenclatura calle 20 # 16 –61, área del predio de 3.800 m<sup>2</sup>, identificado con matrícula inmobiliaria **038-16409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Yolombo, Antioquia**. Todas las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos, de sismo resistencia, instalaciones y demás mínimos, que se establezca en la normativa que rige la materia, así como los demás criterios técnicos mínimos establecidos en el presente documento para el proyecto de vivienda, así como las obligaciones urbanísticas que el respectivo plan de ordenamiento territorial y licencia de construcción indiquen. El **Municipio de Cisneros, Antioquia** es propietario del lote en el cual se pretende realizar la construcción del proyecto de vivienda de interés social. Por tanto, el lote en el cual se construirá el proyecto será aportado al **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS** a través del cual se realizará la regulación del respectivo proyecto inmobiliario, y administración de los recursos aportados para el mismo. El lote será aportado por el Municipio de Cisneros Antioquia para que el mismo obre dentro del proyecto como un subsidio de vivienda en especie otorgado directamente por la alcaldía, así como las licencias de construcción, sus correspondientes gastos derivados y la interventoría del proyecto. Para la realización del proyecto, el **Municipio de Cisneros, Antioquia** requiere seleccionar un constructor, que tenga la capacidad de diseñar y construir los proyectos de vivienda que el Municipio pretende desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades, en tanto el aporte del Municipio es el lote, la licencia de construcción e impuestos derivados de ella como un subsidio de vivienda en especie, sin embargo, podrá hacer otro tipo de aportes, que serán tenidos en cuenta para viabilizar el proyecto y para que apliquen como parte del subsidio otorgado que a su vez podrá ser en dinero o en especie.



### MARCO LEGAL:

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Municipio puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual el **Municipio de Cisneros, Antioquia** ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con Fiduciaria Central S. A., para la creación del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que le imparta el Municipio, adelante la invitación a constructores que puedan estar interesados en diseñar y construir el proyecto inmobiliario arriba citado, en el **Municipio de Cisneros, Antioquia**. Así las cosas, El **Municipio de Cisneros, Antioquia**, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS** constituido para el efecto, para individualizar el constructor que demuestre capacidad para llevar a cabo el diseño y construcción de los proyectos planteados. Con posterioridad a que el **Municipio de Cisneros, Antioquia** seleccione el constructor, este constructor tendrá la obligación de suscribir dentro del término relacionado en el cronograma que se señala a continuación, previo a la notificación que por escrito se le haga sobre su elección como constructor, un **OTROSÍ** al **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS** para su vinculación a dicho contrato de fiducia mercantil. En el **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS** en donde se encuentra previsto la realización de la **etapa de pre ventas, etapa de construcción y etapa de escrituración**. La etapa de pre ventas: Será el plazo en el cual el proyecto deberá cumplir una serie de condiciones que determinarán la viabilidad técnica, financiera y jurídica de llevar a cabo o no la construcción del mismo. La etapa de construcción: Solo tendrá lugar con ocasión del cumplimiento de esa etapa de pre ventas, y tendrá la duración que el constructor determine dentro de la estructuración que realice dentro del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS**, conforme las especificaciones de construcción, será la etapa de desarrollo técnico de la obra. La etapa de escrituración: Será la etapa en la que el **FIDEICOMISO LOS GUAMOS** realice la transferencia de las unidades de vivienda construidas y a las cuales se vincula cada encargante y/o promitente comprador en los términos de la promesa de compraventa que suscriba con El Fideicomitente Constructor. El Fideicomiso comparecerá en dichas escrituras únicamente, por instrucción del constructor como tradente, conservando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la obligación de responder por la estabilidad y saneamientos de el(los) inmuebles que se escrete(n) a cada uno de los vinculados y demás obligaciones propias de calidad de enajenador.

### NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVOCANTE:

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



hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

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

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

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, obra en este acto en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO o P.A. LOS GUAMOS- CISNEROS**, el cual ha sido instruido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para adelantar invitación pública a Terceros interesados en el Gerencia, Diseño, promoción construcción de vivienda de interés social del Proyecto inmobiliario denominado **LOS GUAMOS del Municipio de Cisneros**.

#### **INFORMACIÓN GENERAL DE LA INVITACIÓN:**

Mediante la presente, obrando en calidad de representante legal de la sociedad fiduciaria que actúa exclusivamente como administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, obrando de conformidad a lo pactado en el contrato de fiducia mercantil y lo dispuesto por las leyes 388 de 1997, Artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, se permite realizar la presente invitación pública, para que oferte sus servicios como Fideicomitente **Constructor** del citado Fideicomiso, conforme los parámetros remitidos en la presente, sus anexos y el contrato de fiducia mercantil al cual se vinculará el sujeto elegido por el Municipio de Cisneros.

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

Para dar cumplimiento a lo anterior, **Administración Municipal de Cisneros, Antioquia**, solicitó a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, la presentación formal de invitación pública para la selección del Fideicomitente Constructor para LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANIZACION LOS GUAMOS, que cuenta con recursos provenientes de **Subsidios Municipales, recursos de los beneficiarios, y créditos de vivienda**. Para tal fin el **Municipio de Cisneros, Antioquia**, celebró en calidad de Fideicomitente Aportante el contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, administrado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, con el fin de que se lleve a cabo la adquisición de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **dicho Municipio**



y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta, y administración de los recursos que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre el inmueble fideicomitido y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el contrato de fiducia mercantil girarlos a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

#### **PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:**

El proponente seleccionado acepta que la información entregada al **Municipio de Cisneros, Antioquia** a través de Fiduciaria Central S. A. obrando como vocera del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS** en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de propiedad exclusiva del **Municipio de Cisneros, Antioquia**.

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

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

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

**EL FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, requiere adelantar un proceso con el propósito de vincular al patrimonio autónomo en mención **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, que será el oferente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad y capacidad financiera, como condiciones mínimas para el desarrollo del proyecto cuyo objeto es **“GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANIZACION LOS GUAMOS DEL MUNICIPIO DE CISNEROS**, elegido por el **MUNICIPIO DE CISNEROS ANTIOQUIA** en los términos del contrato de fiducia mercantil y de acuerdo con las especificaciones técnicas anexas al presente documento.



### TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE:

La totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es la gerencia, la comercialización, el diseño, la construcción y la entrega y escrituración, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997, caso en el cual se entenderá que una vez el **Municipio de Cisneros, Antioquia** haya seleccionado el respectivo **CONSTRUCTOR** que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso antes citado en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario. Se formalizará la incorporación de la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, suscribiendo para el efecto un otrosí, al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO LOS GUAMOS – CISNEROS** suscrito el **catorce (14) de diciembre de 2018** y en los términos que éste indica, a través del cual se consagran los términos y condiciones de tal calidad, así como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el constructor responsable. En virtud de lo anterior, una vez se tenga comunicación escrita por parte del **Municipio de Cisneros, Antioquia** con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo otrosí, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar el conociendo de las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario. Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en el mismo, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la Fiduciaria, ni con EL FIDEICOMISO ni con el Fideicomitente Aportante.

### DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y . ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO:

El **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el oferente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el proyecto inmobiliario de Interés social Los Guamos del Municipio de Cisneros cuyo alcance es el siguiente:

La construcción de **CIEN (100) unidades de vivienda de Interés Social**, a ser desarrolladas en dos (02) etapas constructivas, que se pueden ubicar en diez (10) torres de máximo 5 pisos cada una, con su respectivo urbanismo, dos (02) unidades de vivienda por piso, con un total diez (10) apartamentos por torre.

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

EL OFERENTE elegido para ocupar la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligará a asumir por su propia cuenta y riesgo la gerencia, lo mismo que el proceso de estudios y diseños, la construcción del proyecto LOS GUAMOS, así como los como los estudios, diseños



y construcción de las obras complementarias de acueducto y alcantarillado que darán punto de conexión al proyecto, en obras que se pretenden hacer en el **Municipio de Cisneros, Antioquia**. La construcción del mismo se encuentra sometido al cumplimiento de la condición suspensiva, la cual para efectos de este negocio se conoce como “condiciones de giro” y cuya declaratoria de haberse cumplido o declararse fallida la realizará la fiduciaria una vez vencido el plazo fijado para alcanzarse en los términos del contrato de fiducia mercantil.

#### **ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:**

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

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

#### **CON RELACIÓN A LOS ASPECTOS TÉCNICOS:**

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

### **CON RELACIÓN A LOS ASPECTOS LEGALES:**

- 1.- **licencia de construcción** del Proyecto o de la etapa correspondiente debidamente aprobada por la autoridad competente cuyo titular debe ser el **Fideicomitente Constructor** con constancia de ejecutoria, y copia del formulario de declaración y pago del impuesto de delineación urbana.
- 2.- Radicación del permiso de ventas para proyectos destinados a vivienda.
- 3.- Constancia de radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del proyecto.
- 4.- Certificado de tradición y libertad, con una expedición no mayor a 30 días, de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del FIDEICOMISO, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA.
- 5.- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar EL PROYECTO, elaborado por uno de los abogados elegidos por los Fideicomitentes, autorizados por la FIDUCIARIA.

### **CON RELACIÓN A LOS ASPECTOS FINANCIEROS:**

- 1.- Certificación expedida por contador público o revisor fiscal, si existe, de la sociedad constructora, e interventor en la que certifique la inversión realizada en cada torre del proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio.
- 2.- Flujo de caja de cada Etapa del proyecto, suscrito por el representante legal.
- 3.- Contar con el cierre financiero de cada Etapa del PROYECTO, esto es que, con los recursos propios aportados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de parte de los ENCARGANTES, los provenientes de operaciones de crédito y derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO para lo cual se deberá presentar certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador público según aplique del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el interventor designado.
- 4.- Certificación del representante legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR designado en donde manifieste a la FIDUCIARIA que se encuentra cumplido el punto de equilibrio.
- 5.- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentran a paz y salvo con la FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.



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

7.- Certificación suscrita por el revisor fiscal o contador del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la que conste que los recursos que serán liberados por la FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes de cada Etapa del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción de la respectiva etapa, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO en la etapa correspondiente, en virtud de lo dispuesto en el contrato y en las cartas de instrucción respectivas.

8.- 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 MUNICIPIO DE CISNEROS - ANTIOQUIA**, y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

9.- Póliza acompañada del comprobante de pago de la prima por los amparos de perjuicios patrimoniales o seguro decenal, en los términos del artículo 8 de la ley 1796 de 2016, con la finalidad de amparar los perjuicios patrimoniales.

10.- Póliza acompañada del comprobante de pago de la prima por la garantía legal, con los siguientes amparos estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año., en los términos el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

11.- Póliza acompañada del comprobante de pago de la prima por de cumplimiento de las obligaciones surgidas de contrato.

12.- Póliza acompañada del comprobante de pago de la prima de pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales.

.-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 aprobado.

Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente



constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS Y EL MUNICIPIO DE CISNEROS**, en los términos exigidos en este contrato fiduciario.

### **PLAZOS PARA EJECUTAR EL OBJETO:**

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

**1. FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de fiducia mercantil, es decir, inició el 14 de diciembre de 2.018 al contrato de fiducia mercantil y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública o resolución por el Municipio de Cisneros, a través de la cual realice la transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO**, con el inmueble ubicado en el área **urbana del municipio de Cisneros, Antioquia, calle 20 # 16 –61**, identificado con la matrícula inmobiliaria **038-16409**, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**, etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** de la primera etapa constructiva del **PROYECTO**.

**2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el 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**.

**3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el 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 para cada etapa**, 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 dicho contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE**.

**4. ETAPA DE CULMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase será de seis (6) meses para la primera etapa y ocho (8) meses para la segunda etapa contados a partir de que se declare terminada la fase previa de la etapa constructiva respectiva del **PROYECTO**, prorrogable 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** quien comparece en dichas escrituras a asumir las obligaciones por estabilidad y saneamiento del inmueble y demás de su calidad de enajenador.

**6. FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del contrato.

- **Para los diseños:** El constructor seleccionado tendrá un plazo máximo de 60 días calendario, contados desde la suscripción del otrosípor medio del cual se vincule al contrato de fiducia mercantil, para presentar los diseños arquitectónicos definitivos del proyecto. El proponente podrá ejecutar los diseños en un plazo inferior, para lo cual deberá acreditarlo dentro de su propuesta.

- **Para alcanzar las condiciones de giro:** El constructor seleccionado tendrá el plazo de 6 meses prorrogables por un plazo igual, para alcanzar la viabilidad del proyecto en ventas y las demás condiciones de giro a que haya lugar en cada etapa del Proyecto, contados desde la comunicación que remita a la fiduciaria, indicando el inicio de la promoción de la respectiva etapa del **PROYECTO**. En caso de que las condiciones de giro se cumplan antes de esta fecha, podrá darse inicio a la etapa de construcción del proyecto.

- **Para la construcción del proyecto:** El constructor seleccionado tendrá el plazo que indique conforme los diseños presentados, desde la declaratoria de haber alcanzado las condiciones de giro por parte de la fiduciaria. En todo caso, dicho plazo de construcción no podrá superar el término de seis (6) meses para la primera etapa y ocho (8) meses para la segunda etapa, desde el momento en que se decreta el cumplimiento de las condiciones de giro para ella, salvo en caso de requerirse, por lo que deberá constar en modificación al contrato de fiducia mercantil suscrita por todas las partes.

### **DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO:**

El domicilio contractual será la ciudad de Medellín.

El sitio de ejecución del PROYECTO se encuentra ubicado en la dirección calle 20 N° 16 – 61 barrio el Ciprés del **Municipio de Cisneros, Antioquia**, subregión del nordeste de Antioquia. No obstante el domicilio del contrato de fiducia mercantil será Medellín

El lote de terreno en el cual se desarrollará el proyecto es un aporte en especie que realizará por el Municipio de Cisneros, Terreno ubicado en el sector urbano de Cisneros, identificado con la **matrícula inmobiliaria No. 038-16409** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, Antioquia dentro del término estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

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

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

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

### **INSTRUCCIÓN PRELIMINAR:**

La persona natural o jurídica, que presente los requisitos de experiencia e idoneidad y capacidad financiera, 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 forma parte de los mismos, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

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

### **IDIOMA:**

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

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

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

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, o formas asociativas 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 **Municipio de Cisneros, Antioquia**, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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 LOS GUAMOS- CISNEROS**, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de contratación.

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

### **SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES:**

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico

**Maria.montoya@fiducentral.com. y/o 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 LOS GUAMOS- CISNEROS**, enunciando, además, el objeto del proceso de selección.

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

### **INTERPRETACIÓN ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:**

La información contenida en el presente documento sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y el **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, 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 publicadas en la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

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

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración al correo electrónico **juan.pardo@fiducentral.com y/o maria.montoya@fiducentral.com**, dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso.



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

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

#### **NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:**

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de Referencia y en el contrato, el Oferente elegido para la construcción del Proyecto inmobiliario de que trata el **FIDEICOMISO LOS GUAMOS-CISNEROS** por su propia cuenta y riesgo, 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.

#### **CONSULTA DE TÉRMINOS DE REFERENCIA:**

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

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

#### **VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO:**

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

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

#### **PLAZO DEL PROCESO:**

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

### **ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA:**

Las consultas a los términos de referencia, deberán formularse a través del correo electrónico **juan.pardo@fiducentral.com y/o maria.montoya@fiducentral.com**

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

En caso de que la observación implique modificaciones en las condiciones del proceso de selección, se realizarán los ajustes correspondientes a los términos de referencia a través de la respectiva adenda. Las modificaciones a las que haya lugar harán parte integrante de los términos de referencia, y serán publicadas en la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

### **PLAZO DE ENTREGA DE PROPUESTAS:**

Las propuestas se podrán presentar desde la fecha y hora señalada en el cronograma

### **PRÓRROGA DEL PLAZO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:**

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

Cuando lo estime conveniente, la Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS** previa instrucción del Municipio, de oficio o a solicitud de los interesados, podrá prorrogar el plazo del proceso de selección, lo cual se realizará mediante adenda.

Las adendas que se expidan serán publicadas en la Página Web de Fiduciaria Central S.A.

### **SITIO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA**

La oferta deberá ser presentada de manera personal en la sede de **Fiduciaria Central S.A., ubicada en la Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, en la ciudad de Medellín** y de forma opcional en la **Secretaría de planeación del Municipio de Cisneros, Antioquia** a quien la primera le remitirá las propuestas recibidas, hasta la fecha y hora programada para el cierre en el CRONOGRAMA DEL PROCESO. Para todos los casos se tomará como fecha y hora de recepción la indicada en el reloj de la Fiduciaria y del **Municipio de Cisneros**, el cual se encuentra calibrado con la hora nacional registrada en la página web: <http://horalegal.inm.gov.co/>

Para el efecto, Fiduciaria Central S.A. como vocera del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, llevará un registro de entrega de la propuesta, el cual contendrá: fecha y hora de presentación de la oferta, nombre del oferente, teléfono, dirección, correo electrónico, nombre de la persona que entrega y firma del mismo.



Fiduciaria Central S.A, como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOS GUAMOS-CISNEROS**, no se hace responsable de la entrega extemporánea.

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

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

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

La oferta deberá estar firmada por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o por apoderados debidamente constituidos, anexando los documentos que acrediten su condición según el caso, en caso de ser una forma asociativa deberá estar suscrita por cada uno de sus miembros.

#### **PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICACIONES:**

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

Las propuestas complementarias o modificaciones deberán estar firmadas por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, y en caso de ser una forma asociativa deberá estar suscrita por cada uno de sus miembros anexando los documentos que acrediten su condición según el caso.

#### **PROPUESTAS PARCIALES:**

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

#### **CIERRE DEL PROCESO:**

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

#### **TÉRMINO PARA LA EVALUACIÓN:**

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

### **TÉRMINO PARA LA SUSCRIPCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL OTRO SI:**

El oferente seleccionado dispondrá de un término de **veinte (20) días hábiles**, siguientes al requerimiento que haga la **Fiduciaria Central S.A.**, para proceder con la suscripción del **OTRO SI al contrato con Fiduciaria Central S.A. FIDEICOMISO LOS GUAMOS-CISNEROS** en calidad de vocera y administradora del citado Fideicomiso.

En caso de que el oferente favorecido no suscriba el **OTRO SÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO LOS GUAMOS-CISNEROS** objeto de este proceso de selección con Fiduciaria Central S.A en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo, dentro del plazo establecido, por causas que le sean imputables, se realizará el proceso de Revisión de la Oferta presentada por el contratista que quedó en segundo puesto en el proceso., de no existir se entenderá desistida su oferta y aceptación de propuestas, sin necesidad de acto administrativo alguno, pudiendo el **Municipio de Cisneros**, Antioquia convocar a una nueva invitación, o desistir del proyecto con la Fiduciaria Central S.A., objeto de esta convocatoria.

### **REVOCATORIA DE LA INVITACIÓN PRIVADA:**

La sola presentación de la propuesta no obliga al Fideicomitente, ni al **FIDEICOMISO URBANIZACION LOS GUAMOS- CISNEROS**, a la aceptación de la misma, y en cualquier momento esta podrá revocar la CONVOCATORIA.

### **FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:**

La propuesta debe ser presentada en Un (1) sobre, en original y una (1) copia, debidamente legajadas, foliadas y marcadas como original y copia cada una, las cuales deberán ser entregadas dentro del plazo fijado, en sobre sellado, debidamente rotulado en su parte exterior.

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

### **COSTO DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA:**

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



### **IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:**

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

Es entendido que **Fiduciaria Central S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS-CISNEROS**, no está obligada a expedir ningún certificado o a suscribir cualquier otro documento destinado a que el OFERENTE obtenga exención del pago de impuesto o derechos a su cargo y derivados del contrato.

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

### **RESERVA EN DOCUMENTOS:**

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

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

La Sociedad Fiduciaria Central S.A. como vocera del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, no suministrará información a terceros sobre el contenido de las propuestas recibidas, antes del cierre del proceso selección.

### **RETIRO DE LAS PROPUESTAS:**

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

### **CONDICIONES GENERALES PARA PARTICIPAR:**

Podrán participar como oferentes, bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas en la presente invitación y no se encuentren inhabilitados para contratar con el estado colombiano: **individualmente**, como: (a) personas naturales nacionales o extranjeras, (b) personas jurídicas nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente

constituidas, previamente a la fecha de cierre del proceso; **conjuntamente**, en cualquiera de las formas de asociación previstas en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

### **Personas Naturales**

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

### **Personas Jurídicas**

Si el oferente es persona jurídica deberá acreditar su existencia y representación legal con la copia del Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. En dicho certificado deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades que tengan relación directa con el objeto de la presente invitación y la duración de la sociedad, la cual debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución y liquidación del contrato y, diez(10) años más.

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

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

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

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

La forma asociativa deberá constituirse para el presente proceso de selección y así lo señalará expresamente, indicando las reglas básicas que lo regirán, independiente que las personas naturales o jurídicas que lo conformen sean las mismas que hayan constituido consorcios o uniones temporales para otros procesos. Dichas formas asociativas no podrán ser disueltas ni liquidadas durante la vigencia o prórrogas del contrato que se suscriba, su liquidación y un año (1) más, en todo caso, sus miembros deberán tener una vigencia mínima de diez años mas de la duración del contrato, en atención a la naturaleza de las garantías propias de las actividades a desarrollar.

- 1-Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta.
2. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.



3. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el Ordenamiento Legal Colombiano.

4. No estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. Para las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras: Las personas jurídicas que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de vigencia de su empresa es igual a la del plazo del **contrato y diez (10) años más**, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. Acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante el certificado de Existencia y Representación legal de la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá ser expedido con una antelación no superior de treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección. Para los miembros del Consorcio o Unión Temporal: deberán ser personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y con lo previsto en la legislación colombiana. Al conformarse el Consorcio o la Unión Temporal, el objeto social de cada uno de ellos deberá relacionarse en forma directa con el objeto del proceso de selección, de lo contrario, su propuesta será rechazada. Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal, deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y **diez (10) años más**. En todo caso, en el acta de constitución, los miembros del consorcio o unión temporal, bien se trate de personas naturales o jurídicas, deberán manifestar que la duración del mismo, será igual al plazo de ejecución del contrato y **diez (10) años más**.

#### **DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATISTA A SELECCIONAR:**

Para el desarrollo de este proyecto, se requiere un constructor que tenga experiencia en **diseño, y construcción de unidades de vivienda de interés social**, y como mínimo 5 años de experiencia específica en ejecución de vivienda, así como contar con la liquidez necesaria para un endeudamiento que le permita llevar a cabo el proyecto. Así las cosas, el contratista interesado en el desarrollo del mismo, deberá acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

#### **REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE:**

Jurídicos, experiencia general y financieros:

#### **REQUISITOS JURÍDICOS y FINANCIEROS:**

##### **JURIDICOS:**

##### **Carta de presentación de la propuesta:**

El formato de carta de presentación de la propuesta entregado por la entidad, deberá estar suscrito por las personas que allí se indican. Ésta deberá ser presentada por el proponente o representante legal o apoderado debidamente facultado y firmada por el proponente cuando éste sea persona natural; en caso de que el proponente sea persona jurídica o si la oferta se presenta bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, deberá suscribirse por el representante legal indicando su nombre y documento de identidad.

El indebido diligenciamiento o la suscripción de la carta de presentación por parte de personas que no tienen capacidad para contratar o para avalar la propuesta generan su no habilitación, así

como el cambio u omisión en ella de datos esenciales de la oferta, preestablecidos en el pliego de condiciones, todo lo anterior salvo que la misma sea subsanada de acuerdo a las reglas establecidas en la Ley y en el presente pliego.

**Multas y sanciones:**

Con el fin de verificar los requisitos para participar, el proponente deberá informar todas las sanciones y multas que le hayan sido impuestas y que estén debidamente ejecutoriadas dentro de los últimos 2 años anteriores a la fecha del cierre.

**Fotocopia de la cédula de ciudadanía:**

Para personas naturales o jurídicas respectivamente., En cumplimiento a la Ley 863 de diciembre 29 de 2003, Decreto Reglamentario 3426 del 20 de octubre de 2004 y el Decreto Reglamentario 2788 del 31 de agosto de 2004, los proponentes deberá aportar copia del RUT (Registro Único Tributario), donde se verifique que se han inscrito en el Régimen Común o Régimen Simplificado, así mismo, las personas naturales que tengan la calidad de contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y aquellas personas o entidades no responsables del impuesto sobre las ventas, que requieran la expedición de NIT, cuando por disposiciones especiales estén obligadas a expedir factura.

Para consorcios y uniones temporales deberá presentarse el RUT de cada uno de sus integrantes.

**Certificado de Inhabilidad e Incompatibilidad y conflicto de intereses:**

Con el fin de verificar la incompatibilidad y la inhabilidad del proponente este deberá certificarlo bajo juramento de no estar incurrido en ninguna de las causales de la misma, ni en conflicto de interés.

**Afiliación y pago al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones:**

El proponente **persona jurídica**, deberá presentar una certificación, expedida por el Contador o Revisor Fiscal, de acuerdo con los requerimientos de Ley, artículo 50 ley 789 de 2002 artículo 1 de la ley 797 de 2003 de los empleados de la empresa. Si no se encuentra obligado a tener Revisor Fiscal de acuerdo con la Ley, este certificado podrá ser suscrito por el Representante Legal, bajo la gravedad del juramento, donde se certifique sobre el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje cuando aplique.

Dicho documento debe certificar que, a la fecha de cierre del presente proceso de selección, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis meses, contados a partir de la fecha del cierre, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos. En el evento en que la sociedad no tenga más de 6 meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución

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



pago correspondiente y el comprobante de pago soporte del mes anterior al cierre del proceso de selección

Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia

El **proponente persona natural**, deberá presentar una certificación, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación de la misma, en la que conste el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Servicio Nacional de Aprendizaje, de ser el caso

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

Esta misma previsión aplica para las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia las cuales, deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia

Cuando se trate de **Consortios o Uniones Temporales**, cada uno de sus integrantes, deberá aportar por separado la certificación aquí exigida

Adicionalmente el proponente adjudicatario, deberá presentar para la suscripción del respectivo otrosí que lo vincule al contrato y **para la realización de cada pago derivado del contrato**, la declaración donde se acredite el pago correspondiente.

En caso de que el proponente, persona natural o jurídica, no **tenga personal a cargo** y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aportes parafiscales y seguridad social debe, bajo la gravedad de juramento, indicar esta circunstancia en la mencionada certificación.

**Nota:** La entidad dará prevalencia al principio de Buena Fe contenido en el Artículo 83 de la Constitución Política Nacional. En consecuencia, quienes presenten observaciones respecto del incumplimiento de otros oferentes en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social y Aportes Parafiscales, deberán aportar los documentos que demuestren dicha circunstancia respecto del proponente observado.

En caso de no allegar junto con la observación dichos soportes no se dará trámite a la misma. En el evento en que la observación esté debidamente sustentada y soportada, la Entidad podrá dar traslado al proponente observado y la entidad verificará únicamente la acreditación del respectivo pago desde la fecha y hora del cierre del presente proceso de selección, sin perjuicio de los efectos generados ante las entidades recaudadoras por el no pago dentro de las fechas establecidas en las normas vigentes, oficiando a las entidades recaudadoras para que se pronuncien sobre el contenido de la observación y compulsando copias a las entidades respectivas.

Cuando las certificaciones de cumplimiento antes referidas sean suscritas por revisor fiscal, deberá acompañarse copia de la cédula de ciudadanía y tarjeta profesional del revisor fiscal, así como del certificado actualizado de vigencia de inscripción y de antecedentes disciplinarios, que emite la Junta Central de Contadores. Se recuerda que este certificado tiene una vigencia de 3 meses

**Certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, y antecedentes del sistema nacional de medidas correctivas ley 1801 de 2016.**

Los proponentes no deberán estar reportados como responsables fiscales ni incursos en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las Leyes de Colombia, lo cual se verificará en los respectivos certificados de responsabilidad expedidos por la Contraloría General de la República y por la Procuraduría General de la Nación, que acrediten dichas circunstancias. Adicionalmente, se verificarán los antecedentes judiciales, de medidas correctivas a través del certificado que expide la Policía Nacional.

Tratándose de persona jurídica, los anteriores requisitos se exigen tanto para ésta como para su representante legal y para quienes presenten propuesta en calidad de consorcios o uniones temporales, la exigencia se hace para cada integrante y su respectivo representante legal.

**Registro Único Tributario RUT:**

Para personas naturales o jurídicas respectivamente., En cumplimiento a la Ley 863 de diciembre 29 de 2003, Decreto Reglamentario 3426 del 20 de octubre de 2004 y el Decreto Reglamentario 2788 del 31 de agosto de 2004, los proponentes deberá aportar copia del RUT (Registro Único Tributario), donde se verifique que se han inscrito en el Régimen Común o Régimen Simplificado, así mismo, las personas naturales que tengan la calidad de contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y aquellas personas o entidades no responsables del impuesto sobre las ventas, que requieran la expedición de NIT, cuando por disposiciones especiales estén obligadas a expedir factura.

Para consorcios y uniones temporales deberá presentarse el RUT de cada uno de sus integrantes

**Registro Mercantil y Certificado de Existencia y Representación Legal original:**

El proponente aportará el registro Mercantil cuando se trate de persona natural y certificado de existencia y representación legal expedido por la entidad competente, cuando sea persona jurídica, ambos expedidos con fecha no mayor a 30 días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección. En caso de prórroga del proceso de selección, esta certificación tendrá validez con la primera fecha establecida para la entrega de propuestas.

El certificado deberá contener la siguiente información:

- Fecha de expedición no superior a treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección.
- El objeto social de la sociedad deberá incluir las actividades principales objeto del presente proceso de selección.



- La duración de la sociedad o la persona jurídica, contada a partir de la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección, no puede ser inferior al plazo establecido para el contrato y diez (10) años mas.

- Si el representante legal de la sociedad tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse a la propuesta el documento de autorización expresa del órgano competente. La no presentación de la autorización junto con la propuesta, o la presentación de una autorización que resulte insuficiente de conformidad con lo exigido en los presentes pliegos, será subsanable hasta el momento de la adjudicación del presente proceso contractual.

- Los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse legalizados en la forma prevista en las normas vigentes sobre la materia (apostille o consularización).

- Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, cada sociedad integrante de los mismos, deberá comprobar su existencia y representación, mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio.

Las personas jurídicas extranjeras acreditarán lo pertinente mediante un certificado expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, cuya fecha de expedición deberá ser dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la Propuesta, en el que conste su existencia, y el nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades, sin embargo, no podrán adjuntarse documentos cuya fecha de expedición sea posterior a la fecha de cierre del presente proceso de selección. Si el representante legal tuviere limitaciones para presentar la Propuesta, suscribir el Contrato o realizar cualquier otro acto requerido para la contratación, se deberá presentar en la Propuesta copia del acta en la que conste la decisión del órgano social competente correspondiente de la sociedad extranjera, que autorice la presentación de la Propuesta, la celebración del Contrato y la realización de los demás actos requeridos para la contratación.

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 ejecutivo autorizado de la sociedad o por una autoridad competente. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

Si la Propuesta fuere suscrita por una persona jurídica extranjera a través de la sucursal que se encuentre abierta en Colombia y/o por el representante de ésta, deberá acreditarse la capacidad legal de la sucursal y/o de su representante mediante la presentación del original del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de la República de Colombia en la cual se encuentre establecida la sucursal, cuya fecha de expedición deberá ser dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la Propuesta. Cuando el representante legal de la sucursal tenga limitaciones para presentar la Propuesta, suscribir el Contrato o realizar cualquier otro acto requerido para la

contratación, se deberá presentar en la Propuesta copia del acta en la que conste la decisión del órgano social competente correspondiente de la sociedad extranjera, que autorice la presentación de la Propuesta, la celebración del Contrato y la realización de los demás actos requeridos para la contratación.

Las personas naturales extranjeras, deberán acreditar su existencia mediante la presentación de copia de su pasaporte, y si se encuentra residenciado en Colombia, mediante la presentación de copia de la Cédula de Extranjería expedida por la autoridad competente.

El poder debidamente otorgado al apoderado del Proponente, si es del caso.

#### **Carta De Información De Consorcios O Uniones Temporales.**

Deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) En caso que el proponente sea un Consorcio deberá indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad.
- b) En caso de que el proponente sea una Unión Temporal indicará el porcentaje de participación y señalará los términos y la extensión de la participación en la propuesta y en la ejecución del contrato de cada uno de sus integrantes, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Municipio. La extensión de la participación se indicará en función del alcance del contrato. Lo anterior de conformidad con el numeral 2 del artículo 7 de la ley 80 de 1993, toda vez que las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución del contrato, de cada uno de los integrantes de la Unión Temporal.

Los integrantes del Consorcio o de la Unión Temporal responderán solidariamente por todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato; deberán designar a un representante del Consorcio o Unión Temporal.

En el evento de participación conjunta, el consorcio o unión temporal, deberá acreditar estar conformado de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la ley 80 de 1993 y anexar el documento suscrito por sus integrantes, en el cual se demuestre el estricto cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° de la Ley 80 de 1993, dando cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) Indicar en forma expresa si su participación es a título de CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL
- b) Designar la persona que, para todos los efectos, representará el consorcio o la unión temporal.
- c) Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- d) Señalar en forma clara y precisa, los términos y extensión de la participación de cada integrante expresada en porcentajes, en la propuesta y en su ejecución, y las obligaciones y responsabilidades de cada uno en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Municipio como calificador y seleccionador del oferente a ocupar la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el contrato de fiducia mercantil.



e) Si los miembros del consorcio o la unión temporal o alguno de ellos es persona jurídica, debe adjuntar con la propuesta el certificado de existencia y representación legal, atendiendo lo exigido para estos documentos en el presente pliego de condiciones.

f) Señalar la duración de este, que no deberá ser inferior a la duración del contrato y diez (10) años mas.

En atención a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 3050 de 1997, los integrantes del consorcio o unión temporal, en el documento de conformación, y para efectos del pago en relación con la facturación, deben manifestar:

- Si la va a efectuar en representación del consorcio o la unión temporal uno de sus integrantes, caso en el cual debe informar el número de NIT de quien factura.
- Si la facturación la van a presentar en forma separada cada uno de los integrantes del consorcio o la unión temporal, caso en el cual deben informar el número de NIT de cada uno de ellos y la participación de cada uno en el valor del contrato.
- Si la va a realizar el consorcio o unión temporal con su propio NIT, caso en el cual se debe indicar que, en el evento de adjudicación del contrato, diligenciará el NIT para la suscripción correspondiente.

En caso de requerirse aclaraciones sobre los términos consignados en el documento de constitución del consorcio o unión temporal,

Tratándose de personas jurídicas, consorcios o uniones temporales se deberá acreditar que su duración no sea inferior al plazo del contrato y diez (10) años mas.

#### **Autorización de la Junta Directiva o junta de socios al gerente o representante legal.**

El Representante Legal de la persona jurídica debe estar facultado cualitativa y cuantitativamente para presentar las propuestas, bien por los respectivos estatutos o por manifestación expresa y escrita del órgano societario competente para tal efecto; en el último caso, debe adjuntar el acta respectiva o certificación al respecto.

La anterior autorización no deberá tener una anterioridad superior a los treinta días calendario, contados a partir de la fecha de la presentación de la propuesta.

La anterior observación también es válida para los miembros del consorcio, unión temporal u otra forma asociativa que se presente.

#### **Poder:**

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

#### **FINANCIEROS:**

Toda la información financiera deberá ser verificada en el registro único de proponentes vigente.

Si EL PROPONENTE es un Consorcio o Unión Temporal, se procederá igualmente a verificar la información en el RUP y **bastará con que esta capacidad la acredite uno de los integrantes del proponente plural para dar por acreditado este aspecto.**

En ningún caso será aceptada la sumatoria de los indicadores de los proponentes plurales para dar por cumplido este requisito.

Los Proponentes deben acreditar los siguientes indicadores financieros, con base en la información contenida en el certificado del RUP.

### **LIQUIDEZ - ENDEUDAMIENTO Y RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES**

**ÍNDICE DE LIQUIDEZ.** Activo Corriente / Pasivo Corriente. Permite medir la capacidad del proponente para hacer frente a sus deudas a corto plazo, comprometiendo sus activos corrientes. La interpretación es: por cada \$ de deuda se tiene \$ de respaldo en activo corriente. Entre mayor sea el resultado, menor el riesgo de que el proponente incumpla sus obligaciones a corto plazo.

**ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO.** Pasivo Total / Activo Total: Refleja el grado de apalancamiento o participación de los acreedores en los activos de la empresa. Entre mayor sea el resultado indica mayor probabilidad de incumplimiento de sus obligaciones.

**RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES.** Utilidad Operacional / Gastos de Intereses. Mide la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor resultado, mayor capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras.

La verificación de la capacidad financiera será positiva, si se cumple con los siguientes indicadores financieros, que se toman del RUP así:

#### **Indicadores de capacidad financiera**

| <b>INDICADOR</b>                | <b>INDICE REQUERIDO</b>                                                                                                                                 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDICE DE LIQUIDEZ              | <b>Mayor o Igual a 3.5</b><br>Si el <b>Índice de liquidez es Inferior a 3.5</b> , la propuesta será eliminada del proceso de selección.                 |
| INDICE DE ENDEUDAMIENTO         | <b>Menor o Igual a 70 %</b><br>Si el <b>Índice de Endeudamiento es mayor a 70 %</b> , la propuesta será eliminada del proceso de selección.             |
| RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES | <b>Mayor o igual a 4.0 o indeterminado</b><br>Si el <b>Índice de liquidez es Inferior a 4.0</b> , la propuesta será eliminada del proceso de selección. |

En todo caso dichos criterios sobre unos valores que no podrán ser inferiores a los que se estipulen como costos directos e indirectos del PROYECTO.

### **REQUISITOS DE EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA HABILITANTE DEL PROPONENTE:**



#### **EXPERIENCIA GENERAL:**

Tener mínimo **cinco (5) 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 y como mínimo 5 años en ejecución de vivienda**. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, sin embargo ninguno podrá tener menos de **5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional y como mínimo 5 años en ejecución de vivienda**.

#### **Acreditación:**

**El Proponente- persona jurídica**, debe acreditar esta experiencia general por antigüedad, con el **certificado de existencia y representación legal**, **El Proponente- persona natural** con las actas de grado, diplomas o tarjeta profesional que lo acredite. **Ingeniero civil, arquitecto constructor**, con una experiencia por antigüedad mínima de **cinco (5) años**, expresado en la fecha de expedición de la Tarjeta Profesional y como experiencia específica dicho término en ejecución de vivienda.

#### **EXPERIENCIA ESPECÍFICA:**

Haber construido en una obra civil, en cualquier modalidad sobre viviendas igual o mayor a dos (2) veces el número de unidades habitacionales de este proyecto, debidamente certificados por el representante legal del Oferente y soportado con las licencias expedidas por las autoridades correspondientes, que en todo caso no sea inferior a 5 años de experiencia en ejecución de vivienda.

#### **EXPERIENCIA ESPECIALIZADA:**

Haber construido en la modalidad de vivienda nueva, como mínimo el doble del número de viviendas del proyecto, debidamente certificados y no menos de 10.000 metros cuadrados.

Nota: Se deja constancia que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO, 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 Cisneros, Antioquia como FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

#### **VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTE:**

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

| CRITERIO             | VERIFICACIÓN             |
|----------------------|--------------------------|
| CAPACIDAD JURÍDICA   | Habilitado/No Habilitado |
| EXPERIENCIA          | Habilitado/No Habilitado |
| CAPACIDAD FINANCIERA | Habilitado/No Habilitado |

### EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE OFERTAS:

La Evaluación de las ofertas será realizada por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, conforme a los siguientes criterios y una vez se proceda con la verificación de los requisitos habilitantes, la asignación de puntaje se realizará de la siguiente manera:

| FACTOR                                                   |                                                 |    |                                   | PUNTAJE                 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----|-----------------------------------|-------------------------|
| Valor de la Propuesta                                    |                                                 |    |                                   | 500                     |
| Experiencia                                              |                                                 |    |                                   | 300                     |
| Capacidad financiera                                     |                                                 |    |                                   | 200                     |
|                                                          |                                                 |    |                                   | <b>Distribuidos así</b> |
| Distribución de la evaluación de la Capacidad financiera | Quien tenga un índice de liquidez               | 70 | Mayor a 70 pero menor a cien      | 70                      |
|                                                          |                                                 |    | Mayor a 100                       | 50                      |
|                                                          | Quien tenga un índice de endeudamiento          | 65 | Menor a 0.20 pero no menor a 0.15 | 65                      |
|                                                          |                                                 |    | Menor a 0.15                      | 50                      |
|                                                          | Quien tenga una razón de cobertura de intereses | 65 | Mayor a 1000 pero menor a 1500    | 65                      |
|                                                          |                                                 |    | Mayor a 1500                      | 50                      |

### Valor de propuesta

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

El valor de la propuesta se calificará asignando el mayor puntaje de **SEISCIENTOS (600)** puntos a la Propuesta que tenga el menor valor. Para la evaluación económica de las propuestas, El Municipio de Cisneros, podrá realizar las correcciones aritméticas a las que haya lugar, entendiendo por esto la corrección de una operación matemática por error de cálculo numérico en que se incurre al elaborar la propuesta económica.



Adicionalmente, Fiduciaria Central S.A, podrá solicitar a los oferentes las aclaraciones y explicaciones que se estimen pertinentes por el Municipio de Cisneros, pero en todo caso, las propuestas son inmodificables.

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

#### **CRITERIOS DE DESEMPATE:**

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

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

#### **REGLAS DE SUBSANABILIDAD:**

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

#### **DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN:**

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

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

#### **CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:**

Una oferta será admisible o habilitada para participar en el proceso cuando haya sido presentada oportunamente en el lugar y dentro del plazo establecido en los presentes términos de referencia, se encuentre ajustada a los mismos y no se encuentre comprendida en uno de los siguientes casos que dan lugar al rechazo de la propuesta:

- a) Cuando el objeto social del proponente o de los miembros del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto del proceso.

- b) Cuando uno de los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con todos los requisitos habilitantes.
- c) Participación en consorcio o uniones temporales inferiores al 50%.
- d) Con el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- e) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución del consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.
- f) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- g) Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar seleccionado para vincularse al 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 LOS GUAMOS- CISNEROS, 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 Evaluador**, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor, de conformidad con el precio del mercado en la zona de ejecución del Proyecto para viviendas VIS Y VIP y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.

s) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).

t) Cuando la duración de la persona jurídica sea inferior al periodo legal mínimo de garantía de estabilidad de la obra establecido por la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor y dos años más. (en otras palabras, la empresa debe tener una duración mínima de doce años, contado a partir del recibo a satisfacción de las obras).

#### **OTROSÍ AL FIDEICOMISO LOS GUAMOS:**

Una vez seleccionado el constructor por parte del **Municipio de Cisneros, Antioquia** será notificado por LA SOCIEDAD FIDUCIARIA de tal hecho, y a partir del día siguiente de la comunicación en dicho sentido, contará con el plazo de 20 días hábiles, para suscribir el otrosí al FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS.

#### **IDIOMA:**

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

#### **VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO:**

Para efectos de reconocer el lugar donde se ejecutará el contrato y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones del objeto a contratar, de la ubicación y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera su costo y duración, se recomienda al oferente del proyecto realizar una visita de reconocimiento. Los costos de visitar (desplazamiento), conocer, examinar e inspeccionar el sitio de las obras serán por cuenta de los posibles oferentes.

### CRONOGRAMA DEL PROCESO.

| ETAPA DEL PROCESO                                                                                                                            | FECHA Y HORA                                                                                                                                                                                            | LUGAR                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apertura del proceso de selección abierto a constructores                                                                                    | El 22 de Mayo de 2019                                                                                                                                                                                   | Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> a los interesados en participar en el proceso.                                  |
| Manifestación de interés                                                                                                                     | Hasta las 5:00 Pm del 27 de Mayo de 2019                                                                                                                                                                | Será a través de los correos electrónicos <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> y/o <a href="mailto:maria.montoya@fiducentral.com">maria.montoya@fiducentral.com</a> |
| Formulación de inquietudes por parte de interesados                                                                                          | Hasta las 4:00 Pm del día 25 de Mayo de 2019                                                                                                                                                            | A través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> a los interesados en participar en el proceso.                                       |
| Respuesta a las inquietudes presentadas                                                                                                      | 29 de Mayo de 2019                                                                                                                                                                                      | A través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> a los interesados en participar en el proceso.                                       |
| Visita al lote donde se desarrollara el proyecto                                                                                             | El 30 de Mayo de 2019 a las 10:00 Am                                                                                                                                                                    | Punto de encuentro<br>Oficina de Planeación municipal de Cisneros                                                                                                                                         |
| socialización y Aclaraciones y observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección | El 31 de Mayo de 2019 a las 2:00 pm                                                                                                                                                                     | Fiduciaria Central S.A.<br>Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín .PBX (57) (4) 444 9249.                                                                                                           |
| Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.                                                                 | Hasta las 16:00 horas del día 7 de Junio de 2019<br><b>Nota:</b> Se tomará como hora nacional, la registrada en la página web <a href="http://horalegal.sic.gov.co/">http://horalegal.sic.gov.co/</a> . | Fiduciaria Central S.A.<br>Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín.<br>PBX (57) (4) 444 9249                                                                                                         |
| Evaluación de propuestas.                                                                                                                    | Desde el 8 de Junio de 2019 al 13 de Junio de 2019.                                                                                                                                                     | oficina de planeación municipal de Cisneros                                                                                                                                                               |



| ETAPA DEL PROCESO                                                                                                          | FECHA Y HORA                                                                                                          | LUGAR                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.                                                            | El 13 de Junio de 2019                                                                                                | Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>                                                                                                                       |
| Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.                                                    | Hasta las 17:00 Horas del 14 de Marzo de 2019                                                                         | Las observaciones podrán ser enviadas por el interesado al correo electrónico: <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> y/o <a href="mailto:maria.montoya@fiducentral.com">maria.montoya@fiducentral.com</a> |
| Comunicación al oferente ganador que su propuesta ha sido seleccionada                                                     | El 17 de Junio de 2019                                                                                                | Al correo del oferente                                                                                                                                                                                                                         |
| vinculación del oferente a la fiduciaria y suscripción del otrosí al contrato de fiducia entre el oferente y la fiduciaria | Dentro de los <b>veinte (20) días hábiles</b> , siguientes al requerimiento que haga la <b>Fiduciaria Central S.A</b> | Fiduciaria Central S.A.<br>Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín.<br>PBX (57) (4) 444 9249                                                                                                                                              |

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

#### FORMULACIÓN DE INQUIETUDES:

Las inquietudes o preguntas relacionadas con la presente invitación, que surjan por parte de los proponentes, podrán ser presentadas dentro de las fechas relacionadas en el cronograma, mediante correo electrónico a [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y/o [maria.montoya@fiducentral.com](mailto:maria.montoya@fiducentral.com), indicando en el asunto, el nombre y número de la convocatoria.

#### RESPUESTA DE INQUIETUDES:

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

### **DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA CARTA O MANIFESTACION DE INTERES:**

Una vez conocidos los requisitos y condiciones para participar en la presente invitación, si considera que usted o la empresa que representa; según sea el caso, cumple con dichos requisitos y puede prestarnos los servicios solicitados en los términos y condiciones aquí establecidas, le solicitamos muy comedidamente presentar la respectiva carta o manifestación de interés, el proponente deberá presentar ante la fiduciaria la correspondiente carta de intención, la que es requisito esencial de participación y en caso de no ser presentada, será causal de rechazo de la propuesta y no es subsanable.

### **MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN:**

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

### **DECLARATORIA DESIERTA:**

La invitación se declarará desierta en los siguientes casos:

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

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

La propuesta deberá contener una carta de presentación y aceptación firmada por el Representante Legal o apoderado debidamente constituido del proponente, en la que declarará expresamente que acepta los términos y condiciones establecidas en la invitación y en sus adendas y anexos. Cualquier información adicional que el proponente considere necesario presentar, debe incluirla o adjuntarla a la propuesta que entregue de acuerdo con las fechas establecidas para el cierre de la convocatoria. Una vez radicada la propuesta en la **Fiduciaria Central S.A.**, ésta no se podrá modificar, ni se podrá adjuntar ningún tipo de información adicional, a menos que el Municipio lo haya requerido expresamente. La presentación de la propuesta implica que el proponente acepta todas las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación.



### **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.

Al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, se efectuará el pago que corresponda al beneficio en el contrato que perfeccione este proceso de selección en los términos del contrato de fiducia mercantil, es decir, en 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. En ningún caso se anticiparán utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO

### **PERÍODO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA:**

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

### **CESIÓN DEL CONTRATO.**

El Oferente 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 se cumplan con los requisitos propios del contrato de fiducia mercantil.

### **SANEAMIENTO:**

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

### **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. 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.

### **DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO:**

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

#### **Objeto y Alcance:**

El objeto de la presente **INVITACIÓN PÚBLICA** es la selección de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien desarrollará las actividades de “**GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANIZACION LOS GUAMOS DEL MUNICIPIO DE CISNEROS.**”, con el fin contribuir al mejoramiento de las condiciones de vivienda y habitabilidad, a través de la construcción de Vivienda de Interés Social.

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

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

**Diseño Arquitectónico:** Debe acogerse a la normatividad técnica vigente que aplique a los diseños arquitectónicos, como mínimo el diseño arquitectónico deberá contener las siguientes planchas en formato pliego 1.00 ms x 0.70 ms y en medio físico y magnético:

- **Plano de localización del proyecto**
- **Plantas arquitectónicas**



- **Planos de fachadas**
- **Cuadros de áreas discriminadas**
- **Planos arquitectónicos de detalles constructivos**

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

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

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

**CONSTRUCCIÓN:** Proceso derivado de los Diseños entregados se realizará la construcción cuyo alcance es **CIEN (100) unidades de vivienda de Interés Social**, a ser desarrolladas en dos (02) etapas constructivas, que se pueden ubicar en diez (10) torres de máximo 5 pisos cada una, con su respectivo urbanismo, dos (02) unidades de vivienda por piso, con un total diez (10) apartamentos por torre, la construcción debe contener como mínimo:

**ESTRUCTURA:** Losas y muros en concreto reforzado.

**MAMPOSTERÍA:** Muros en fachada según diseño en bloque de concreto 12X20X40 o similar.

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

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

**ACABADOS INTERIORES:** Piso: Losa en concreto piso de baño en cerámica nacional 20 X 20 o similar. Enchape de baño en cerámica nacional 20 X 20 o similar. Altura 1.80 metros en zona de ducha. Enchape sobre mesón cocina 2 hiladas en cerámica nacional o similar. Aparatos sanitarios línea Trevi o similar. Muros en concreto y mampostería cielo losa en concreto. Muros internos revocados completamente.

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

**INSTALACIÓN RED DE GAS:** Salida para calentador y estufa.

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

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

Para la vivienda:

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

1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y EL FIDEICOMISO LOS GUAMOS será el primer propietario de las mismas.
2. El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por la **Secretaría de Planeación Estratégica e Infraestructura** o la autoridad competente y, será responsabilidad del Oferente seleccionado para ocupar la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, el pago de los respectivos impuestos y honorarios y solicitar las prórrogas o modificaciones a la misma. Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.
3. El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigentes al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.
4. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Es de anotar que el proyecto deberá cumplir como mínimo con las anteriores especificaciones, no obstante, ello, el constructor que se seleccione para el desarrollo del proyecto podrá ampliar y variar libremente las especificaciones mínimas, cantidades de obra, diseños, áreas etc., siempre y cuando superen los topes mínimos anteriormente especificados, o sean suficientes para mejorar las condiciones mínimas arriba citadas.

#### URBANISMO:

- Zonas de acceso al proyecto



- Paisajismo
- Bahías de parqueo (normas del EOT Municipal)
- Andenes
- Zonas Verdes.

El **Municipio de Cisneros** a través del SUPERVISOR DELEGADO O INTERVENTORIA DESIGNADA, se reserva el derecho de exigir al Fideicomitente Constructor, por escrito, LA MODIFICACIÓN DE LOS DISEÑOS, APEGÁNDOSE A LAS INSTRUCCIONES ENTREGADAS POR LA SUPERVISIÓN O INTERVENTORIA CON LA DEBIDA ASISTENCIA DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURA.

El **Municipio de Cisneros** a través del SUPERVISOR DELEGADO, se reserva el derecho de exigir al Fideicomitente Constructor, por escrito, el reemplazo de cualquier persona vinculada al proyecto, sin que éste tenga derecho a elevar ningún reclamo al respecto.

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

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

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

Conforme a la experiencia de la Fiduciaria, en la ejecución de este tipo de contratos, se determina como mecanismo de cobertura del riesgo la Póliza de Seguros como mecanismo idóneo, autorizado por la Ley para amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de la celebración del contrato.

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

El contratista seleccionado para la legalización y ejecución del contrato que resulte del presente proceso se obliga a constituir a favor del FIDEICOMISO URBANIZACION LOS GUAMOS, una garantía con los siguientes amparos:

| DESCRIPCIÓN                                                           | CUANTÍA                                            | VIGENCIA                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DE CONTRATO                 | Diez por ciento (10%) del valor total del contrato | Igual al plazo del contrato y cuatro (4) meses más.   |
| PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES, E INDEMNIZACIONES LABORALES | Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato | Igual al plazo del contrato y tres (3) años más       |
| DE TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN                                           | Ciento por ciento (100%) del Valor del             | Vigencia igual al plazo del contrato y sus prórrogas. |

|                                                      |                                                 |                                                                                                                            |                                                                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                      | Proyecto                                        |                                                                                                                            |                                                                 |
| AMPAROS DE PERJUICIOS PATRIMONIALES O SEGURO DECENAL | Ciento por ciento (100%) del Valor del Proyecto | Vigencia igual a Diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva. |                                                                 |
| PRIMA DE GARANTÍA LEGAL                              | Ciento por ciento (100%) del Valor del Proyecto | Estabilidad                                                                                                                | Vigencia igual a 10 años siguientes a la entrega de la vivienda |
|                                                      |                                                 | Acabados                                                                                                                   | Vigencia igual a 1 año siguiente a la entrega de la vivienda    |

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 CONSTRUCTOR en la cual aparezcan como Beneficiario el FIDEICOMISO.

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

### INTERVENTORÍA DE LAS OBRAS:

La Interventoría será contratada por Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS**, mediante invitación pública realizada a través de la página WEB de la fiduciaria en los términos del contrato fiduciario y los honorarios por dicho servicio serán cubiertos con los recursos del patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos. En caso de ser insuficientes será obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR aportar los recursos para realizar el pago correspondiente.

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



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

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

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

Se establecen en el contrato de Fiducia Mercantil

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

Se establecen en el contrato de Fiducia Mercantil

### **DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS:**

La siguiente la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsibles que son factibles, razón por la cual, durante la etapa de publicación de los Términos de Referencia, los oferentes podrán pronunciarse sobre la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles, realizada por el Municipio de Cisneros, con el fin de ser revisados y establecer su distribución definitiva

Los riesgos previsibles no considerados por el **MUNICIPIO DE CISNEROS**, y que hayan sido aceptados como producto de las observaciones, serán incluidos en la matriz de riesgo definitiva.

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

**Riesgo Previsible:** Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del objeto a contratar y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

**Riesgo Imprevisible:** Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir, el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

**Tipificación del Riesgo:** Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsibles constitutivos de riesgo que, en criterio de El Comité Técnico, pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del objeto a contratar.

**Asignación del Riesgo:** Es el señalamiento que hace, El Comité Técnico del Municipio, de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

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

Cordialmente,

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

**JORGE IVÁN TORRES RAMIREZ**

Representante legal. •

Fiduciaria Central S.A

FIDUCIARIA CENTRAL S. A. únicamente como vocera del

FIDEICOMISO LOS GUAMOS- CISNEROS

NIT. 830.053.036-3