

INVITACIÓN PÚBLICA

PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR QUIEN DESARROLLARÁ EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS Y TENDRÁ A SU CARGO LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA del mismo.

**FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA
SANTA BÁRBARA-ANTIOQUIA**

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE OFERTAS

**MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA
Mayo 2019**

CAPITULO I INFORMACIÓN GENERAL

- El Municipio de **SANTA BÁRBARA**, pretende impulsar el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social que puede ser enmarcado dentro del proyecto Mi Casa Ya, del Gobierno Nacional, programas de vivienda subsidiada del Municipio, y otros, ya que ninguno es excluyente entre sí.
- El Municipio de Santa Bárbara es propietario del lote identificado con matrícula inmobiliaria 023-18881, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, en el cual se pretende realizar la construcción de un Proyecto de Vivienda de Interés social cuyo alcance es de **CINCO (5) TORRES, de VEINTE (20) apartamentos** cada una para un total de **CIEN (100) unidades** de vivienda a ser desarrolladas por etapas constructivas, de acuerdo a los aprovechamientos que permita la norma y al diseño constructivo que plantee el futuro CONSTRUCTOR. No obstante, las unidades inmobiliarias y especificaciones de éstas que conformen el PROYECTO serán las aprobadas por la autoridad competente. El lote sobre el cual se desarrollará el Proyecto será aportado al proyecto como un subsidio de vivienda en especie, a través de la transferencia a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo inmobiliario denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO SANTA BÁRBARA administrado por FIDUCIARIA CENTRAL**, para la realización del proyecto, el Municipio requiere adelantar la selección de un tercero que tenga la capacidad de gerenciar, diseñar y construir el proyecto inmobiliario a desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades.
- 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 como ente territorial 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 ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con Fiduciaria Central S.A., para la creación del patrimonio autónomo de carácter inmobiliario denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO SANTA BÁRBARA**, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo de carácter inmobiliario denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO SANTA BÁRBARA**, conforme a las instrucciones que el Municipio imparta, adelante la invitación pública a terceros que puedan estar interesados en diseñar, construir y gerenciar el proyecto en el Municipio.

Así las cosas, el Municipio, por expresa disposición legal es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección para contratar el **diseño, gerencia y construcción** del citado proyecto, no obstante, la invitación se realiza a través del fideicomiso constituido para el efecto.

CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271)

de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

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

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, ha sido instruida por EL Municipio de SANTA BÁRBARA como FIDEICOMITENTE APORTANTE, para publicar los términos de la invitación pública elaborada por dicho Municipio, a terceros interesados en realizar: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE un proyecto de vivienda de interés social sobre el inmueble aportado por EL MUNICIPIO AL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA.

El alcance de dicho objeto será de 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL. No obstante, las unidades inmobiliarias y características de éstas serán las aprobadas por la autoridad urbanística correspondiente.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El **MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, como vocera del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA** requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación de una persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para prestar los servicios de: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SOBRE EL(LOS) INMUEBLE(S) APORTADO(S) POR DICHO MUNICIPIO AL FIDEICOMISO. El alcance será de 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL en el Municipio de SANTA BÁRBARA; No obstante las unidades inmobiliarias y las características de estas serán las aprobadas por la autoridad urbanística correspondiente, el sujeto seleccionado se vinculará al contrato de fiducia mercantil bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor, de acuerdo con las especificaciones en el presente documento y el contrato de fiducia mercantil.

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el Municipio o FIDEICOMITENTE

APORTANTE, previa evaluación por parte de éste y al Artículo 11 Del Decreto 1920 de 2011, que habla de las GERENCIAS INTEGRALES, que cita textualmente: *"Los Patrimonios Autónomos (PA) deberán contar con una Gerencia Integral desarrollada por una persona natural o jurídica de derecho público o privado, consorcio o unión temporal, que deberá ser contratada por dichos PA y que será responsable, entre otros aspectos, de la dirección, administración, operación, supervisión y control de la construcción, promoción, comercialización, y/o socialización de los proyectos de vivienda urbana de interés social nueva". "La Gerencia Integral podrá ejecutar directamente o a través de terceros las labores de construcción de los proyectos de vivienda de interés social, así como la promoción, comercialización, y organización de la demanda en el componente social."* **"PARAGRAFO:** *La ejecución de las actividades aquí descritas a través de terceros no exime a la Gerencia Integral de las responsabilidades en la dirección, administración, operación, supervisión, comercialización, socialización, y control del proyecto."*

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

*La totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es la gerencia, la comercialización, el diseño, la construcción y la entrega, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997, caso en el cual se entenderá que una vez El Municipio de SANTA BÁRBARA 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 patrimonio autónomo de carácter inmobiliario denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO SANTA BÁRBARA** – suscrito el veintinueve (29) de Marzo de dos mil diecinueve (2019) y en los términos consagrados en éste, a través del cual se indican los términos y condiciones de tal calidad, así como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las gestiones inherentes al ser el responsable de la construcción. En virtud de lo anterior, una vez se tenga comunicación escrita por parte del Municipio de SANTA BÁRBARA con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo otrosí, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar el alcance de las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario. Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho contrato, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la Fiduciaria, ni con el Fideicomiso, ni con el Fideicomitente.*

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

El proceso es seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con Gerencia Integral de Proyectos de Vivienda de Interés Social nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para contratar los servicios de **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**. El alcance de dicho objeto es de **100 VIVIENDAS** ubicadas en el Municipio de **SANTA BÁRBARA-ANTIOQUIA**. El

CONSTRUCTOR seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos, la elaboración de estudios, diseños y demás trámites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente por su propia cuenta y riesgo, presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la dirección y apoyo en la administración de la obra, también la proyección de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

ALCANCE DEL CONTRATO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

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

POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga directamente y/o a través de un tercero contratado bajo su entera responsabilidad a:

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

efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.

g. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.

h. Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el llenado de requisitos para la respectiva escrituración.

i. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones:

a. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.

b. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc.

c. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.

d. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

e. Elaborar los detalles arquitectónicos.

f. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.

g. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.

h. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

i. Atender los resultados a las consultas ante Secretaría de Planeación u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.

j. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.

k. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.

l. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.

m. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.

n. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.

- o. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- p. Resolver y acatar recomendaciones del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con el previo aval de la **INTERVENTORIA**.
- q. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- r. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- s. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a:

- a. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Todo lo anterior con previa autorización escrita del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- b. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- c. Elaborar y entregar en la fecha de firma del otrosí que lo vincula al presente contrato la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- d. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- e. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- f. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos,

pisos, muebles, etc.

g. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

h. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.

i. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.

j. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.

k. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.

l. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.

m. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de ser requerido por este.

n. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaría de planeación del **MUNICIPIO DE SANTA BARBARA - ANTIOQUIA**.

o. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la Secretaría de Planeación del **MUNICIPIO DE SANTA BARBARA - ANTIOQUIA** o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.

p. Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.

q. Establecer y vigilar el programa de obra.

r. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.

s. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.

t. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.

u. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.

v. Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.

w. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.

x. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.

y. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.

z. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.

aa. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

bb. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades

resultantes del proyecto.

cc. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.

dd. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.

ee. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**.

ff. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.

gg. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones:

- a. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- b. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- c. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- d. Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **CARTAS DE INSTRUCCION Y PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- e. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- f. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- g. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- h. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral

entre **LA FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO**, ni el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y los trabajadores contratados.

i. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.

j. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.

k. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.

l. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.

m. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.

n. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.

o. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.

p. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.

q. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general.

r. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

s. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.

t. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, **INTERVENTOR**, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.

u. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.

v. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.

w. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el

derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escrituras de transferencia.

x. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE**, ostenta la calidad de enajenador.

y. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

z. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al **SUPERVISOR TÉCNICO**, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

Adicionalmente **CONSTRUCTOR** que resulte seleccionado se obliga a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Obtener la autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, licencias ambientales etc.

DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO

LOTE-APORTE MUNICIPIO:

El proyecto, se desarrollará en un predio (lote urbano) del Municipio de SANTA BÁRBARA – ANTIOQUIA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 023-18881 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SANTA BÁRBARA,

EL LOTE será transferido por parte del Municipio de SANTA BÁRBARA, como incremento al **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**, cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

El valor de lote aportado por el municipio de SANTA BÁRBARA - ANTIOQUIA a cada familia del proyecto se deberá ver reflejado como subsidio en especie.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

*El **CONSTRUCTOR** 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 las unidades de vivienda a conformar el PROYECTO según lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente, que cumplan mínimamente con las siguientes condiciones:*

1. *Muros vaciados en concreto.*
2. *Mínimo 2 habitaciones.*
3. *Área bruta mínima de 44 metros cuadrados.*
4. *Puerta de entrada y puerta de baño.*
5. *Cocina con mesón en acero inoxidable.*
6. *Piso en concreto.*
7. *Losa de cubierta maciza y/o cubierta de techo.*
8. *Cimentación de acuerdo a lo que especifique el estudio de suelos.*
9. *Torres de una Altura de máximo 5 pisos.*
10. *Altura libre de 2.40 Mts.*
11. *Urbanismo conforme licencia.*
12. *Ventanearía en aluminio natural con vidrio de 3 mm.*
13. *Fachadas pintadas con pintura para interperie.*
14. *Red de incendios conforme norma NRS 2010.*
15. *Parqueaderos según licencia de urbanismo.*
16. *Mínimo 1 baño, enchapado en el habitáculo de la ducha y piso.*
17. *Servicios públicos básicos de: Energía, agua.*

Adicionalmente el proyecto deberá cumplir con otras condiciones genéricas 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 **EL FIDEICOMISO** será el primer propietario de las mismas.*
2. *El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por la secretaría de planeación municipal o la autoridad competente y, será responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** elegido, el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, el pago de los respectivos impuestos y honorarios y solicitar las prórrogas o modificaciones a la misma. Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.*
3. *El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales,*

hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar, cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigentes al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.

4. *Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia.*

*Es de anotar que el proyecto deberá cumplir como mínimo con las anteriores especificaciones, no obstante ello, el **CONSTRUCTOR** que se seleccione para el desarrollo del proyecto podrá ampliar y variar libremente las especificaciones mínimas, cantidades de obra, diseños, áreas etc. siempre y cuando superen los topes mínimos anteriormente especificados, o sean suficientes para mejorar las condiciones mínimas arriba citadas.*

PLAZO PARA LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del Contrato de fiducia mercantil al cual se vinculará el constructor elegido en el proceso de selección, es de veinticuatro (24) meses prorrogables por el mismo tiempo, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo, dicho contrato permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan recursos o bienes objeto de administración a menos que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, indiquen lo contrario mediante comunicación escrita. No obstante **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a cumplir con las obligaciones propias de su calidad a partir de la suscripción del "OTROSI", previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo.

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de fiducia mercantil y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO**, sobre el inmueble que aportará el **MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**, 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** designado, mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** de la primera etapa constructiva

del **PROYECTO**.

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. 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 respectiva etapa constructiva del **PROYECTO**.

FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación que realiza la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** del cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del **PROYECTO** con el fin de que sean 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. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de **seis (6) meses**, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por **seis (6) meses más**. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, se modificará el contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE**.

FASE DE CONSTRUCCIÓN: Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de **doce(12) meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, prorrogables en un término igual al inicial según necesidad, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.

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 suscribe con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley.

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 presente contrato.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es decir, la promoción será de seis (6) meses, para cada etapa constructiva, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO** en la etapa respectiva, prorrogables automáticamente por seis (6) meses más.

*Se entenderá que **EL CONSTRUCTOR** seleccionado para la construcción del proyecto ha alcanzado las condiciones de giro, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo de seis (6) meses para cada **ETAPA del PROYECTO**, contados a partir de la comunicación que remita **EL CONSTRUCTOR** que resulte **seleccionado**, informando el inicio de la promoción de la respectiva etapa del **proyecto**, prorrogables automáticamente por seis (6) meses más. Las condiciones de giro serán las siguientes:*

ASPECTOS LEGALES:

- Expedición de la Licencia de Construcción para la etapa respectiva y/o para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos del Decreto 1077 de 2015.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio.
- Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- Realización del estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**, pago el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que cuente con concepto favorable.

ASPECTOS TÉCNICOS:

- a. Presupuesto de construcción.
- b. Especificaciones detalladas de cada etapa.
- c. Planos Arquitectónicos definitivos.
- d. Programación de Obra.
- e. Cuadro General de áreas.

ASPECTOS FINANCIEROS:

- a. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio- junto con su informe de interventoría que lo soporte.
- b. Flujo de caja de cada etapa del proyecto suscrito por el Representante Legal.
- c. Acreditar el cierre financiero de la etapa respectiva **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, los recursos provenientes de la

comercialización de la etapa respectiva del **PROYECTO** de parte de los **ENCARGANTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos de la etapa respectiva del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, junto con los correspondientes soportes.

d. 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 de la etapa respectiva del **PROYECTO**.

e. 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.

f. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera indicando para que etapa se otorga el crédito, a favor de Fideicomitente Constructor o del Patrimonio Autónomo, con destino al desarrollo del **PROYECTO**, en caso de requerirse de ello para la culminación de la ETAPA correspondiente del **PROYECTO**. Adicionalmente **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador y el Interventor designado, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha con el aval del interventor.

g. Certificación suscrita por El Revisor Fiscal y/o Contador del Fideicomitente Constructor según aplique, 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, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo de la etapa respectiva **PROYECTO**, conforme lo dispuesto en el contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

h. 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 SANTA BARBARA - ANTIOQUIA**, y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

i. 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.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa de cada etapa constructiva del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

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 EL MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA seleccionará a través de este proceso a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR

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

El oferente deberá conocer los términos de referencia y las normas que regulan el presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta. El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que 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 con sus respectivas modificaciones que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

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

IDIOMA.

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

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

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, que se encuentren debidamente inscritas en Cámara de Comercio, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del mencionado proceso de selección, y que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

EL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, a través de Fiduciaria Central S.A., y por tanto el Municipio de Santa Bárbara de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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

En todo caso, El **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera el MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA para efectos del proceso de selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

NOTA: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida por EL Municipio a través del 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 alejandra.tobon@fiducentral.com Y juan.pardo@fiducentral.com, Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A., Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas, serán suministradas a través del mismo correo electrónico al oferente y/o publicadas a través de la página web www.fiducentral.com, 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 MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, 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 a través de la página web www.fiducentral.com. Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciera 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 MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a los siguientes correos electrónicos juan.pardo@fiducentral.com y Alejandra.tobon@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 incluido el contrato fiduciario, así como sus modificaciones 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 constructor deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar.

CAPITULO II PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CONVOCANTE:

Es la Sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**, la cual ha sido instruida por LA **ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA** para publicar los términos del presente proceso de selección.

EL CONTRATO AL QUE SE VINCULA EL CONSTRUCTOR SELECIONADO:

Será el **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**, quien es el administrador del inmueble que será transferido por EL MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el Convocante en adelante se denominará "**FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA**".

DEL OBJETO A CONTRATAR

***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que resulte elegido se obligará para con **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE- MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA** a asumir por su propia cuenta y riesgo la gerencia, construcción y comercialización del proyecto de Vivienda de Interés Social que se pretende desarrollar en el Municipio de SANTA BÁRBARA Antioquia. El diseño y la construcción del mismo se encuentra sometido al cumplimiento de la condición suspensiva, la cual para efectos del negocio se conoce como "**CONDICIONES**".*

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

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

PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA

Será de **OCHO (8) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la fecha de publicación de la invitación para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en la invitación.

Una vez vencido el término para presentar la oferta, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso, remitirá las propuestas que haya recibido al Municipio, para que éste realice la respectiva calificación de acuerdo con la normatividad vigente al respecto.

CALIFICACION.

El Municipio contará con un plazo de **CINCO (5) DÍAS HÁBILES** para efectuar la calificación, y dentro de dicho plazo podrá solicitar aclaraciones e información complementaria de la oferta o propuesta presentada.

El fideicomitente seleccionado será informado por escrito de dicha selección, y a partir de la comunicación tendrá cinco (5) días hábiles para dirigirse a Fiduciaria Central S. A., radicar los documentos que se requieran para su verificación y vinculación según la política SARLAFT de La Fiduciaria, y suscribir la respectiva vinculación al fideicomiso para el desarrollo del proyecto bajo la modalidad anteriormente expuesta.

Mientras el proyecto no alcance el respectivo punto de equilibrio o condiciones de giro, al fideicomitente seleccionado no le será exigida ninguna póliza, porque la gestión de comercializar el proyecto no tiene ningún riesgo que amerite la constitución de las mismas. No obstante ello, cuando el proyecto cumpla con las condiciones de giro y consecuentemente se dé inicio a la fase de construcción, se exigirá la constitución previa de la póliza de todo riesgo en construcción, establecidas en el contrato fiduciario antes citado. Al momento de la entrega del proyecto se exigirá al constructor la póliza correspondiente.

*Se deja claro a través de éste documento, que una vez el Municipio de SANTA BÁRBARA, 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 radique los documentos para tal fin y suscriba el respectivo otrosí a más tardar dentro de los **CINCO (5)** días siguientes a que se le informe de la selección, se entiende que no tiene interés en continuar con el negocio antes expuesto por desistimiento, razón por la cual por instrucción del Municipio de SANTA BÁRBARA se procederá a informar dicha situación y volverá a realizar éste procedimiento para seleccionar el constructor respectivo.*

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

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

- Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria:
Viernes 3 de mayo de 2019. Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria
Martes 7 de mayo de 2019 hasta las 4:00 p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central o
Radicado electrónico Al correo fiducentral@fiducentral.com
- Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva:
Jueves 9 de mayo de 2019 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso):
Miércoles 15 de mayo de 2019 hasta las 4:00 p.m.
Oficinas de la Fiduciaria Central

- Informe de Evaluación de propuestas:
Miércoles 22 de mayo de 2019.
En la página web www.fiducentral.com
- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación:
Viernes 24 de mayo de 2019 hasta las 4:00 p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central o
Radicado electrónico Al correo fiducentral@fiducentral.com
- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación:
Martes 28 de mayo de 2019 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Selección al proponente ganador
Miércoles 29 de mayo de 2019 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Plazo para la firma del otrosí al Contrato para incluir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**:
Hasta el Jueves 6 de junio de 2019
Oficinas de la Fiduciaria Central.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

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

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

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

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el Municipio de SANTA BÁRBARA.
- Cuando expresamente lo determine el Municipio por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como

vocera del PA y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.

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

CAPITULO III PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA

PRESENTACIÓN:

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA.

Convocatoria Proceso de Selección Fideicomitente Constructor para el **PROYECTO**

Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del proponente

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.
- Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.

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

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

EL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

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

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto. En caso que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación debe ser suscrita por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. En todo caso, a la oferta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal. Con la firma de dicho documento, el oferente declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad para presentar la oferta y acepta y conviene expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

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

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

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

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.

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

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del Municipio. La omisión de este señalamiento hará que el MUNICIPIO tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.
- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.
- Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar, modificar, y liquidar el Contrato. Si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.
- Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de la vigencia del contrato (plazo de ejecución y liquidación) y tres (3) años más. La omisión de este documento o de las firmas de sus integrantes y la falta de designación del representante no son subsanables y generan el rechazo de la propuesta. Las demás deficiencias o errores son subsanables dentro del término perentorio que al efecto señale FIDUCENTRAL so pena de rechazo de la propuesta si no cumple.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

- Personas Jurídicas Nacionales. Si el proponente es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del certificado de existencia y representación legal expedido, dentro de los 30 días calendario anterior al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.
- Personas Jurídicas Extranjeras. Deberán aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o

el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia.

- Personas Naturales. Si el proponente es persona natural, deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía y presentar el registro mercantil, expedido por la Cámara de Comercio, cuando a ello hubiere lugar.
- Consorcios / Uniones Temporales. Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal, presentando el acta de constitución.
- En el evento que el proponente no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.

- Si el representante legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para conformar el Consorcio o Unión Temporal si fuere el caso, presentar la propuesta y para celebrar el contrato, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del Secretario de la Junta donde conste tal autorización.
- En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y para suscribir el contrato y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

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

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

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

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

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

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

CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, a la fecha de presentación de la propuesta, el proponente sea persona natural con personal vinculado laboralmente, o persona jurídica, deberá acreditar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones, aportes parafiscales, así como las demás obligaciones aplicables dentro de los últimos (6) seis meses respecto del inicio de esta convocatoria mediante certificado suscrito por el Revisor Fiscal, y/o Representante Legal, en caso que no esté obligado a contar con revisor fiscal.

En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente en forma individual. Cuando la propuesta la realice una persona natural, sin personal vinculado laboralmente, deberá adjuntar certificación que demuestre estar afiliado al sistema de seguridad social en salud y en pensiones o fotocopia de las planillas de pago en donde conste el valor cancelado, el periodo de cotización, la fecha de pago y la entidad promotora de salud y pensión a la que se encuentre afiliado. En el evento de no allegar este documento o allegarlo incompleto, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA, lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado por el convocante, el oferente no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

En caso tal que no se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

PROPUESTA ECONÓMICA

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del constructor, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será igual a la suma de los costos directos de la construcción de las 100 viviendas + el costo directo de la construcción del urbanismo + los costos indirectos. Es de aclarar que dada la naturaleza del PROYECTO dichos costos no podrán superar 135 SMLMV por cada unidad inmobiliaria.

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s).

VIGENCIA DE LA PROPUESTA

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

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

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

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

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

- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.

CAPITULO IV

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

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

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

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

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

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

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

(30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

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

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

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos un (1) año se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con un (1) año de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

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

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.

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

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS

La verificación de cumplimiento de la Capacidad Financiera no tiene ponderación; Se estudiará la información Financiera al momento de la presentación de la propuesta y antes de efectuar la evaluación económica, con el fin de poder verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos de Liquidez y Endeudamiento exigidos en el presente documento.

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de marzo de 2019, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas.

EVALUACIÓN FINANCIERA

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

Nº	INDICADOR	CONDICION	CALIFICACION	FORMULA
1	INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA (IL)	MAYOR O IGUAL A 20	CUMPLE /NO CUMPLE	ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE
2	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	MENOR O IGUAL AL 70%	CUMPLE/NO CUMPLE	PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL

Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de marzo de 2019. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

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

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

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente, y cada uno de sus integrantes, en caso de ser uniones temporales y/o consorcios, deberán entregar en original, la declaración de origen de fondos. 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 o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

Si el proponente o integrante del consorcio o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados año 2018 y los correspondientes con corte a marzo de 2019, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si a él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS VIS

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

El proponente debe certificar su experiencia e idoneidad en la Gerencia integral de Proyectos de Vivienda VIS, en altura igual o superior a 5 niveles, por lo menos un (1) proyecto, cuya sumatoria de unidades habitacionales debe ser igual o superior a DOSCIENTAS (200) Viviendas VIS o Prioritarias construidas en altura.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados y/o proyectos en ejecución con un porcentaje de avance superior al 70%, debidamente certificado por el interventor del proyecto.

Esta experiencia se acreditará con uno o alguno de los siguientes documentos:

- Certificado de enajenación expedido por Notaría.
- Licencia de construcción si el proyecto se encuentra en ejecución.

- Certificación de avance de obra expedido por interventoría externa.

Se tendrán en cuenta:

Haber administrado como mínimo dos (2) proyectos bajo la figura de fiducia inmobiliaria completa con una entidad fiduciaria legalmente reconocida en el país.

Haber construido como mínimo trescientas (300) unidades de vivienda de interés social o prioritario, dentro de los cinco (5) últimos años inmediatamente anteriores a la fecha de ésta invitación.

Demostrar el cumplimiento del **APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL** contenido en la ley 816 de 2003 y del Manual "Para el Manejo de Incentivos en los Procesos de Contratación" de Colombia Compra Eficiente.

Experiencia en tramitación, obtención, desembolso y administración de crédito constructor, ante cualquier entidad financiera de Colombia, por mínimo dos mil trescientos millones de pesos (\$2.300.000.000).

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO

EL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, teniendo en cuenta el objeto a contratar, el valor estimado del contrato, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, matrícula profesional o su equivalente y certificado de vigencia de la matrícula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada.

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	NO MENOR DE CINCO (5) AÑOS	Como mínimo Director o gerente en 2 proyectos de vivienda de interés social.
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	NO MENOR DE TRES (3) AÑOS contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional.	Por lo menos UN (1) proyecto de vivienda de más de 100 soluciones de vivienda de interés social en calidad de director

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o con la sumatoria de años que conste en los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el Gerente y el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades contratadas, cumplan con los requisitos y experiencia y que las hojas de vida cumplan con sus respectivos soportes.

El personal del equipo de trabajo presentado como parte de la propuesta, deberá manifestar mediante una carta original dirigida por cada uno de ellos a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en calidad de vocera del FIDEICOMISO, su compromiso de prestar sus servicios al Proponente, en caso de que fuere favorecido con la adjudicación del Contrato.

El constructor seleccionado se obliga a mantener en el proyecto, durante la ejecución y hasta la liquidación del Contrato, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo del mismo.

Una vez se adjudique el contrato por parte del MUNICIPIO, los adjudicatarios y/o constructor seleccionado NO PODRÁN MODIFICAR EL PERSONAL PROPUESTO SIN QUE MEDIE UNA JUSTA CAUSA, la cual deberá ser sustentada para su evaluación y posterior autorización. El reemplazo del profesional se realizará únicamente por otro profesional del mismo ramo con las mismas condiciones profesionales o superiores a las del personal que haya presentado con su propuesta y se deberá presentar la carta del profesional a reemplazar en donde se indique la razón por la cual no puede asumir el cargo.

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas Certificaciones de experiencia, según sea el caso que deberá contener la siguiente información:

- Fecha de la certificación.
- Nombre de la entidad que certifica.
- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene.
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional y número de identificación.
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato del profesional.
- Objeto del contrato del profesional (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Área intervenida del contrato del profesional en metros cuadrados (m²).
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o el documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	300 PUNTOS
PROPUESTA ECONOMICA	400 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS

FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

- Proyectos VIS, desarrollados en altura de por lo menos 5 pisos, cuya sumatoria sea de hasta 100 soluciones de vivienda 50 Puntos.
- Proyectos VIS, desarrollados en altura de por lo menos 5 pisos, cuya sumatoria sea de más de 100 hasta 150 soluciones de vivienda 100 Puntos.

- Proyectos VIS, desarrollados en altura de por lo menos 5 pisos, cuya sumatoria sea de más de 200 soluciones de vivienda 150 Puntos.

ANTIGÜEDAD DE LA EMPRESA Y/O RAZON SOCIAL DEL PROPONENTE CUMPLIENDO POR LO MENOS 5 AÑOS DE EXPERIENCIA EN EJECUCION DE VIVIENDA

- Hasta 10 años de antigüedad 50 puntos
- Más de 10 hasta 20 años de antigüedad 100 puntos
- Más de 20 años de antigüedad 150 puntos

TOTAL, PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE 300 puntos

EXPERIENCIA DEL GERENTE DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- Más de 5 hasta 10 años de experiencia profesional: 50 puntos.
- Más de 10 años de experiencia profesional: 100 puntos.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Entre 1 y 3 años como Gerente o Director Principal en proyectos de vivienda de interés social 75 puntos.
- Más de 3 hasta 5 años como Gerente o Director Principal en proyectos de vivienda de interés social 100 puntos

EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- De 0 a 3 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional 75 puntos.
- Más de 3 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional 100 puntos.

TOTA PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 300 puntos

FACTOR ECONÓMICO

El valor ofrecido será el máximo que podrá comercializar el constructor elegido las unidades de vivienda del PROYECTO (el cual podrá ser ajustado al valor de los salarios mínimos al momento de la escrituración, o al cambio de anualidad).

Para la presentación de la oferta económica el proponente deberá tener en cuenta en el valor ofertado todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación del contrato que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del CONSTRUCTOR seleccionado, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta, de no hacerlo o hacerlo de manera parcial su oferta será rechazada.

La oferta deberá venir firmada por el Representante Legal del oferente.

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s).

- | | |
|---------------------------------|------------|
| • Oferta con menor valor | 400 puntos |
| • Segunda oferta de menor valor | 350 puntos |
| • Tercera oferta de menor valor | 300 puntos |
| • Cuarta oferta de menor valor | 250 puntos |

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.
- Si persiste el empate se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de interés social en altura.
- En caso de persistir el empate se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje total en el factor de Número de personal disponible.

CAPITULO V

CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el objeto del contrato resultante de la presente convocatoria, será transferido por **EL MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA** al **FIDEICOMISO**, el constructor seleccionado se vinculará al **PA** a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, quien suscribirá el referido contrato, por instrucción del **MUNICIPIO**.

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

TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN

*La construcción del proyecto está sometida al cumplimiento del punto de equilibrio o condiciones de giro establecidas en el contrato fiduciario antes referido a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo con fines inmobiliarios denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO SANTA BÁRBARA**, los cuales deben ser cumplidos dentro del plazo de*

comercialización para cada una de las **ETAPAS** que conformarán el **PROYECTO**, el cual es de **SEIS (6)** meses contados a partir del momento en el que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** notifique el inicio de la etapa de comercialización de cada etapa constructiva del **PROYECTO**.

En caso que dentro del plazo anteriormente mencionado de seis (6) meses no se haya alcanzado el punto de equilibrio o condiciones de giro, se ampliará automáticamente por un término de seis (6) meses adicionales para cada etapa.

Si dentro del plazo inicial y su prórroga no se alcanza el punto de equilibrio o las condiciones de giro, se dará por terminado el proyecto, sin sanciones para ninguna de las partes, ya que la no realización del mismo obedece a unas condiciones de mercado de oferta y demanda de las cuales ninguna de las partes es responsable.

VALOR DEL CONTRATO

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

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE ADJUDICATARIO EN EL CONTRATO

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

actividades a su cargo en virtud del objeto del contrato, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del contrato.

- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del contrato de fiducia mercantil, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

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

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

FORMA DE PAGO

La fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, 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. En ningún caso se anticiparán utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO.

GARANTÍAS DEL CONTRATO

Durante la primera etapa del contrato, no se exigirán pólizas al CONSTRUCTOR seleccionado teniendo en cuenta que no habrá ningún pago y, en consecuencia, por no existir compromiso presupuestal alguno, se considera que no hay riesgos de carácter financiero para la entidad; sin embargo, para el cumplimiento de las **CONDICIONES O PUNTO DE EQUILIBRIO** para la etapa respectiva del proyecto, éste deberá constituir a favor del PA y el MUNICIPIO las garantías que cumplan los siguientes amparos:

CUMPLIMIENTO

Garantizará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato por una Cuantía equivalente al treinta por ciento (30%) del valor que arroje el porcentaje acordado una vez el presupuesto sea aprobado. La vigencia será igual al plazo del contrato y seis (6) meses más.

PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES, LEGALES E INDEMNIZACIONES AL PERSONAL:

Su cuantía será equivalente al quince por ciento (15%) del valor que arroje el porcentaje acordado una vez el presupuesto sea aprobado y deberá extenderse por el plazo del Contrato y tres (3) años más. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previa instrucción del Municipio, aprobará las garantías a favor del PA si las encuentra ajustadas a lo especificado en la presente convocatoria, en caso contrario procederá a devolverlas al proponente, para que dentro del plazo que se señale, éste realice las modificaciones y aclaraciones necesarias.

El CONSTRUCTOR seleccionado deberá mantener vigentes las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el CONSTRUCTOR seleccionado se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora a petición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y del MUNICIPIO a cuenta del CONSTRUCTOR seleccionado, quien por la firma del documento que lo vincula al Contrato autoriza expresamente a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación del servicio prestado y una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer en su contra.

Las garantías requieren aprobación expresa de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.; En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de que el CONSTRUCTOR seleccionado, sea plural son todos los miembros de naturaleza privada del consorcio o unión temporal, o éste último y no su representante legal, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente.

El proponente adjudicatario deberá adjuntar las constancias de pago de las garantías señaladas.

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato que al cual se vinculará el proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral de acuerdo a la instrucción del Municipio en tal sentido y/o por las causales señaladas en el contrato, en cualquier momento, y en caso que el CONSTRUCTOR seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

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

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

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

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento injustificado por parte del CONSTRUCTOR seleccionado, éste pagará al Municipio sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 10% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, el Municipio y/o La fiduciaria podrá(n) efectuar reclamación de perjuicios de manera independiente a la imposición y cobro de la cláusula penal. El constructor Seleccionado autoriza con la firma del documento que lo vincula al contrato que el valor de la cláusula penal pecuniaria pactada sea descontado de cualquier saldo que tenga a su favor por la ejecución del contrato.

INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR SELECICONADO

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

GASTOS DEL CONSTRUCTOR SELECCIONADO

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

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

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

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

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

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones.
- Las pólizas y sus adiciones, vigencias y actualizaciones.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- El contrato de fiducia mercantil, el cual se enviará según solicitud del proponente a los correos especificados para el envío de observaciones.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO

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

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

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

CESIÓN DEL CONTRATO.

El CONSTRUCTOR seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin que medie autorización expresa y escrita del MUNICIPIO.

Atentamente,

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

JORGE IVAN TORRES RAMIREZ

C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA.**

