

INVITACIÓN PARA HACER PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS EN CALIDAD DE CONSTRUCTOR

Cordial saludo,

Mediante la presente, obrando en calidad de representante legal de la sociedad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS**, de conformidad a lo dispuesto por las leyes 388 de 1997, 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el patrimonio autónomo en mención se permite realizar la presente invitación pública, para que oferte su participación como constructor, conforme los parámetros remitidos en la presente INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE CONSTRUCTOR

INTRODUCCIÓN:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS**, por expresa instrucción de su – Fideicomitente Aportante, el Municipio de Santa Rosa de Osos, mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social e interés prioritario denominado ATARDECERES enmarcado dentro de los programas del Gobierno Nacional, y el programa de otorgamiento de subsidios bajo las directrices del Ministerio de Vivienda.

ATARDECERES:

Consistente en el desarrollo de aproximadamente 89 unidades de viviendas de interés social cuyo precio no podrá estar por encima de los 135 SMMLV cada una, con la finalidad que las mismas puedan llegar a la mayor cantidad de personas que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del subsidio. 27 parqueaderos Privados, 9 parqueaderos visitantes, 30 parqueaderos Motos, Zonas Comunes, Salón Social, Juegos Infantiles como parte del amoblamiento urbano de proyecto Atardeceres y 8 locales comerciales. Por lo anterior, el OFERENTE seleccionado a la fecha de vinculación al contrato de fiducia mercantil suscribirá modificación en el que se indique que acepta las obligaciones y derechos propios de la calidad en la cual se vincula y la aclaración sobre que el Proyecto a desarrollar es de interés social y el número de viviendas a integrarlo es de 90.

Las unidades de vivienda de interés social estarán ubicadas en la zona urbana de **SANTA ROSA DE OSOS**, torre de 5 pisos cada una con 18 unidades de vivienda por piso, para un total de 90 unidades de vivienda y una portería

El terreno donde se desarrollará el proyecto es un inmueble ubicado en zona urbana del Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS**, con un área de aproximadamente de 11.640 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria 029-32745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos

Todas las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos plasmados en la Norma NSRIO y lo plasmado en el PBOT del Municipio, deberán tener diseños hidrosanitarios, diseño de redes internas de gas, diseño de redes eléctricas tanto internas como externas y red de incendio; adicionalmente se deberá entregar el estudio de suelos, memorias y planos de los diseños estructurales y los planos arquitectónicos que permitan el licenciamiento de dicho proyecto.

El Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** es propietario del lote en el cual se pretende realizar la construcción del proyecto de vivienda de interés social. Por tanto, el lote en el cual se construirá el proyecto, será aportado al fideicomiso a través del cual se mantendrá la titularidad jurídica del mismo, y permitirá a quien se elija como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizar el **PROYECTO** por

su propia cuenta y riesgo sobre el inmueble fideicomitado, dicho fideicomitente será quien se encargue igualmente de la tenencia material del inmueble, custodia y conservación, por tanto pagará todos los costos y gastos que se generen por tales conceptos y realizará la ejecución y administración del respectivo proyecto inmobiliario. El FIDEICOMISO por su parte velará por que el valor del avalúo del inmueble transferido obre dentro del proyecto como un subsidio de vivienda en especie otorgado directamente por la alcaldía, así como las licencias de construcción, sus correspondientes gastos derivados y por tanto cargará en el extracto de quienes sean beneficiarios de dicho subsidio los recursos correspondientes a subsidios, a cada uno de los sujetos vinculados a las diferentes unidades inmobiliarias: La interventoría del proyecto será a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Para la realización del proyecto, el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** requiere seleccionar un constructor, que tenga la capacidad de diseñar y construir los proyectos de vivienda que el Municipio pretende desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades, en tanto el aporte del Municipio es la licencia de construcción; porque el lote será otorgado como un subsidio en especie (el área del lote que se tendrá en cuenta es el equivalente a la huella arquitectónica de cada edificio, para lo cual, se deberá restituir el área restante a la Alcaldía de **SANTA ROSA DE OSOS**.

MARCO LEGAL:

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Municipio puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual el Municipio de Santa Rosa de Osos celebrado un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para la creación del PATRIMONIO **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS**, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que le imparta, «adelante la invitación a constructores que puedan estar interesados en diseñar y construir el proyecto arriba citado en el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS**, Antioquia.

Así las cosas, no obstante la publicación de las condiciones a cumplir por el constructor que desarrolle el **PROYECTO** sean publicadas por La fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS**, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del fideicomiso constituido para el efecto, para individualizar el constructor que demuestre capacidad para llevar a cabo el diseño, promoción y construcción de los proyectos planteados.

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:

Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el contrato de fiducia mercantil al cual se vinculará el oferente elegido, se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

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 y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo, o resolución según el caso, sobre el inmueble, 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** del **PROYECTO** en su etapa respectiva.

FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO: Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el contrato de fiducia mercantil. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas de la etapa constructiva respectiva del **PROYECTO**.

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 de fiducia mercantil. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de cuatro **(4) 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 cuatro **(4) meses más para cada etapa**. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, se modificará el contrato de fiducia mercantil en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a los documentos de vinculación suscritos por 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 esta fase para cada etapa, será de **ocho (8) meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, prorrogables por **cuatro (4) meses más para cada una de las etapas**.

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 área resultantes de cada etapa constructiva - del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien suscribirá las escrituras con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Proceso que tendrá una duración de **tres (3) meses**, contados a partir de que se declare terminada la fase constructiva de cada etapa prorrogable por el mismo tiempo.

FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del contrato de fiducia mercantil y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del contrato. Proceso que tendrá una duración de **dos (2) meses**, contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración y prorrogable por el mismo término.

Conforme a lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil, las obligaciones a asumir por el oferente elegido serán las siguientes:

OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES, PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** quien sea seleccionado como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, contrae las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

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** en cada una de sus correspondientes etapas, 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** en cada una de sus correspondientes etapas.
- h. Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- i. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO** en cada una de sus correspondientes etapas, 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** en cada una de sus correspondientes etapas.
- 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 contrato de fiducia mercantil 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 contrato de fiducia mercantil 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** en cada una de sus correspondientes etapas, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

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

- a. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO** en cada una de sus correspondientes etapas, 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** en cada una de sus correspondientes etapas, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- c. Elaborar y entregar en la fecha de firma del otrosí que lo vincula al contrato de fiducia mercantil la factibilidad económica del **PROYECTO**, en cada una de sus correspondientes etapas 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, ciellorrasos, 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 o Autoridad Urbanística competente, 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 e 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, sí 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 Secretaria de Planeación del municipio de **SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA** o Autoridad Urbanística competente.
- 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 ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA**.
- 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** en cada una de sus correspondientes etapas.
- 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 efectiva 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 desglose catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** en cada una de sus correspondientes etapas, 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 este 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 INSTRUCCIÓN 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**, 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 concurran 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. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- r. 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.
- s. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, **INTERVENTOR**, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- t. 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.
- u. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- v. 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 las escrituras de transferencia.

- w. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ostentará la calidad de enajenador.
- x. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y previo al cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** en cada una de sus correspondientes etapas 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 cien por ciento (100%) de los costos directos e indirectos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente los costos directos e indirectos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más, y por los salarios y las prestaciones sociales equivalente al valor proyectado de las mismas. Las citadas pólizas las deben entregar, para la verificación de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.
- y. 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, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción correspondiente a su nombre como responsable.
- 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.

DURACIÓN: El plazo de ejecución del contrato de Fiducia Mercantil tendrá una vigencia de diecisiete (17) meses prorrogables de forma automática por un término igual a la inicial, contados a partir de la fecha de suscripción. No obstante, lo anterior, 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 "OTROST", previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA:

El municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** como evaluador y encargado de verificar la documentación aportada por (los) oferente(s) presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes - oferentes y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:

El proponente seleccionado acepta que la información entregada al Municipio de Santa Rosa de Osos a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. obrando como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS** en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de - propiedad exclusiva del Municipio de Santa Rosa de Osos.

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

Corresponde a todo constructor o desarrollador inmobiliario interesado en presentarse al proceso de selección, efectuar los estudios técnicos, contables, tributarios, jurídicos, entre otros y demás verificaciones que considere necesarias para la formulación de su propuesta, asumiendo todos los - gastos, costos, impuestos y riesgos que ello implique, que no serán reembolsados en ningún caso y bajo ningún concepto, ni aun si se le asignare el contrato.

La presentación de la propuesta para el desarrollo del objeto de la presente invitación hará presumir de pleno derecho que el proponente realizó los estudios, análisis y valoraciones pertinentes para prepararla y, por lo mismo, no se reconocerá sobrecosto alguno derivado de deficiencias en ellos.

INTERPRETACIÓN ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:

Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS** ni el MUNICIPIO serán 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.

Por tanto, el oferente deberá solicitar en el plazo que la invitación dispone para ello, la clarificación de todas las dudas que sobre el particular surjan.

CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta.
2. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
3. No estar incursos en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el Ordenamiento Legal Colombiano.
4. No estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

Para las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras: Las personas jurídicas que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de vigencia de su empresa, es igual a la del plazo del contrato y cinco (5) años más, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección.

Acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante el certificado de Existencia y Representación legal de la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá - ser expedido con una antelación no superior de treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

Para los miembros del Consorcio o Unión Temporal: deberán ser personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y con lo previsto en la legislación colombiana.

Al conformarse el Consorcio o la Unión Temporal, el objeto social de cada uno de ellos deberá relacionarse en forma directa con el objeto del proceso y selección, de lo contrario, su propuesta será rechazada.

Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal, deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más, para quien dentro de dicho consorcio vaya a desarrollar las actividades de construcción.

En todo caso, en el acta de constitución, los miembros del consorcio o unión temporal, bien se trate de personas naturales o jurídicas, deberán manifestar que la duración del mismo, será igual al plazo de ejecución del contrato y un (1) año más.

DEL OBJETO A CONTRATAR:

EL OFERENTE elegido se obligará para con EL FIDEICOMISO, EL MUNICIPIO y quienes se vinculen al PROYECTO a través de los documentos de vinculación a asumir por su propia cuenta y riesgo el proceso de diseño y construcción del proyecto ATARDECERES que se compone de aproximadamente de 90 unidades de vivienda de Interés SOCIAL, 27 parqueaderos Privados, 9 parqueaderos visitantes, 30 parqueaderos Motos, Zonas Comunes, Salón Social, Juegos Infantiles como parte del amueblamiento urbano de proyecto Atardeceres y 8 locales comerciales que se pretenden hacer en el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS**.

La construcción del mismo se encuentra sometido al cumplimiento de la condición suspensiva, la cual para efectos de este negocio se conoce como "condiciones de giro" y cuya declaratoria de haberse cumplido o declararse fallida la realizará la fiduciaria una vez vencido el plazo fijado para alcanzarse. (SE ENTIENDE COMO CUMPLIDA LA FASE PREVIA – PUTO D EQUILIBRIO)

ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR:

El constructor que se seleccione para el efecto, deberá suscribir dentro de los 30 días calendario siguientes a su selección como constructor, un otrosí al contrato de fiducia mercantil, con la finalidad que dentro de dicho contrato detente la calidad de fideicomitente constructor, y desarrolle las funciones de gerente, enajenador de vivienda, diseñador, comercializador y constructor del proyecto que se plantea a prevención suya.

De acuerdo con lo dicho anteriormente, el proponente deberá demostrar la experiencia en diseño y construcción en tres proyectos cuya suma en unidades de vivienda no puede: ser inferior a 300 unidades. Para demostrar lo anteriormente citado debe aportar el certificado de construcción de las viviendas.

Para el otorgamiento de los subsidios el proponente deberá aportar la certificación del Ministerio de Vivienda como oferente.

Para demostrar la experiencia en diseño se deben aportar las licencias de construcción y urbanismo a nombre del proponente de cada proyecto.

El desarrollador inmobiliario que se seleccione para el efecto, deberá llevar a cabo todos los estudios que correspondan para la realización del proyecto y especialmente deberá ocuparse de la consecución de las condiciones de giro del proyecto, que son las condiciones suspensivas a las cuales está sometida la etapa de ejecución o construcción del proyecto como tal (ver el acápite de las condiciones de giro). Por tanto, será un riesgo que asumirá el constructor seleccionado el alcanzar dichas condiciones de giro (condición suspensiva), cuyo cumplimiento o incumplimiento no generará ninguna responsabilidad ni para FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del fideicomiso ni para el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** ni para el constructor seleccionado, toda vez que el cumplimiento de las condiciones de giro en gran medida depende de las condiciones de la oferta y la

demanda que controla el mercado inmobiliario, sin injerencia de ninguna de las partes intervinientes en el desarrollo del proyecto.

Nota: El Municipio de SANTA ROSA DE OSOS se compromete a aportar el lote donde se desarrollará el proyecto al fideicomiso. El valor de cada huella arquitectónica será el que se aporte como subsidio en especie por parte del Municipio ya que el área restante del lote debe ser reintegrada al Municipio una vez se construya el proyecto adicionalmente exonerará el proyecto del pago de las licencias de construcción este valor será otorgado como subsidio a los compradores del proyecto.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez suscriba el otrosí que lo vincula en dicha calidad, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en el contrato de fiducia mercantil:

- a) Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto.
- b) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO** en cada una de sus correspondientes etapas, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- c) Asumir todos los costos y gastos derivados de la transferencia del INMUEBLE, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la escritura de transferencia, al igual que el pago de los servicios públicos del mismo.
- d) Suscribir las Cartas de Instrucción con los **ENCARGANTES** y entregar la cartilla de Negocios Fiduciarios emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de ellos.
- e) Recibir a la firma del otrosí al contrato de fiducia mercantil, el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte del contrato como un anexo al mismo.
- f) Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a asumir esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- g) Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte 1, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- h) Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- i) Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO** en cada una de sus correspondientes etapas.
- j) Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula.

- k) Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** quien como vocera del **FIDEICOMISO** únicamente como propietario fiduciario- tradente, otorgará las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO** en cada una de sus correspondientes etapas. Así mismo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- l) Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- m) Informar a los **ENCARGANTES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
- n) Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- o) Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- p) Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la que conste la transferencia del inmueble para incrementar el **FIDEICOMISO**.
- q) Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- r) A no recibir directamente recursos de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, obligación que a su vez se hará constar en las **PROMESAS DE COMRAVENTA**.
- s) Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.
- t) Responder del pago del impuesto de delineación urbana. Para el caso en concreto dichos recursos provendrán del Municipio.
- u) Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del contrato de fiducia, mercantil.
- v) Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con las garantías exigidas por el acreedor.
- w) Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del otrosí al contrato de fiducia mercantil los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo — **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- X) Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y

en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del otrosí al contrato de fiducia mercantil.

- y) Otorgar en la fecha de firma del otrosí al contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del contrato de Fiducia Mercantil.
- z) Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
- aa) Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- cc) Las demás establecidas en la ley y en el contrato de fiducia mercantil.

PAGO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

Para el desarrollo del citado proyecto, el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** realizara transferencia del lote de su propiedad (huella arquitectónica) como subsidio en especie.

El desarrollo del proyecto a través del esquema fiduciario, se realiza como un instrumento de generación de confianza, transparencia y garantía, para todas las partes que intervienen, por tal razón en el mismo se realizará el manejo de todos los recursos independientemente de su fuente y "la administración del lote.

Para la financiación del proyecto el CONSTRUCTOR podrá utilizar los derechos fiduciarios a su nombre como garantía para entidades financieras en la consecución de un crédito constructor. En todo caso es potestad del CONSTRUCTOR los mecanismos de financiación que utilice para la construcción del proyecto de vivienda, donde la fuente de pago, sería el cobro del cierre financiero, de la familia compradora o beneficiaria (ahorro, cesantías, crédito, subsidio municipal, subsidio de caja, entre otros).

Para realizar el desembolso de los recursos recaudados en el patrimonio autónomo al CONSTRUCTOR, es necesario cumplir con las condiciones de giro que se detallan más adelante.

VALOR DE LA PROPUESTA

Para el presente proceso de selección se tiene un presupuesto aproximado de comercialización de \$ 9.000.000.000; lo que equivale a 135 SMMLV del año 2019, pero el costo real de la vivienda será el que resulte de multiplicar los metros cuadrados del apartamento por el costo del metro cuadrado en SMMLV al momento de la escrituración, sin exceder el tope de 135 SMMLV. Por lo anterior, el OFERENTE seleccionado a la fecha de vinculación al contrato de fiducia mercantil suscribirá modificación en el que se indique que acepta las obligaciones y derechos propios de la calidad en la cual se vincula y la aclaración sobre que el Proyecto a desarrollar es de interés social.

Como el proyecto se va a desarrollar por etapas donde el costo aproximado de cada etapa es de \$ 4.500.000.000, el PROPONENTE deberá obtener un crédito constructor o contar con los recursos para la ejecución y que mínimamente permita la construcción de una etapa.

DE LAS CONDICIONES DE GIRO MÍNIMAS QUE DEBERÁ CUMPLIR EL PROPONENTE

SEGÚN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINSTRACIÓN. FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS: (condición suspensiva a cumplir)

El constructor seleccionado para la construcción del proyecto alcanzará las condiciones de giro, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, dentro del plazo de cuatro (4) meses prorrogables por cuatro (4) meses contados desde que se dé inicio a la etapa de preventas, es decir, desde la radicación en LA FIDUCIARIA de la comunicación que reporta el inicio de la

promoción en la etapa correspondiente del PROYECTO. Las condiciones de giro se deberán cumplir por cada etapa. Por tanto, cada etapa será posible construirse en la medida que dicha etapa cumpla las condiciones. No obstante, lo anterior, si para la primera etapa no se cumplen las condiciones de giro, ' se entenderá que para las demás etapas tampoco se cumplirán, y procederá a restituirse el inmueble al municipio y a darse por terminado el contrato de fiducia, a menos que se genere una prórroga de mutuo acuerdo entre las partes involucradas.

Las condiciones que deberá cumplirse por cada etapa son las siguientes:

1. Licencia de urbanismo y construcción ejecutoriada de la correspondiente etapa del proyecto, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente del fideicomitente. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la fiduciaria ni del fideicomiso.
2. Radicado correspondiente a la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que habla el artículo 185 del decreto 019 de 2012.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el Constructor y certificada por el Interventor.
4. 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 **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.
5. Aportar el documento contentivo del presupuesto de la obra y el flujo de caja.
6. Contar con la aprobación de un crédito para la construcción del proyecto por parte de una entidad financiera debidamente constituida y con permiso de funcionamiento en Colombia, en caso de requerirse, o contar con cualquier mecanismo de financiación que podrá ser suministrado por particulares o inclusive por el mismo constructor o socios del desarrollador (en caso de cualquier forma asociativa) si cuenta con el músculo financiero para ello.
7. 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 y al Municipio de Santa rosa de osos . El plazo de la póliza debe ser por el mismo tiempo de ejecución de la obra.
8. Certificado de tradición y libertad no superior a 30 días de expedición que acredite que los inmuebles sobre el cuales se va a desarrollar el proyecto pertenecen al fideicomiso que el constructor haya constituido para el desarrollo del proyecto.
9. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, de los Inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el Proyecto.
10. La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el proponente y el Interventor, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.
11. Otros Documentos: El fideicomitente y beneficiario mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, el

presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

PLAZOS PARA EJECUTAR EL OBJETO:

- **Para alcanzar las condiciones de giro:** El constructor seleccionado tendrá un plazo de 4 meses; término prorrogable automáticamente por un plazo de cuatro (4) meses más para alcanzar las condiciones de giro para cada una de las etapas del PROYECTO, o liquidar el contrato en ese mismo momento; en caso de estas no lograrse se dará por terminado el contrato sin ninguna penalidad para las partes involucradas.
- **Para la construcción del proyecto:** El constructor seleccionado tendrá el plazo indicado en el contrato para ejecutar el PROYECTO en cada una de sus correspondientes etapas, desde la declaratoria por parte de la fiduciaria de haber alcanzado las condiciones de giro, esto es un término inicial de ocho (8) meses prorrogables por cuatro (4) meses más. De requerir un término adicional conforme los diseños y cronograma presentado, deberá suscribir la modificación al contrato de fiducia mercantil y a los documentos: de vinculación de los encargantes en tal sentido.

La Escrituración tiene una duración estimada de tres (3) meses para cada etapa del PROYECTO, prorrogable por un término igual a la inicial.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE:

Dado que la totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es el diseño, promoción y la construcción, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997 y ley 1537 de 2012, se entenderá que una vez se haya seleccionado desde el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** el constructor que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste suscribirá un otrosí al contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS** por el cual se vinculará al mismo en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a efectos de que los recursos del proyecto y el lote donde se desarrollará el mismo, como aporte del Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** sean administrados a través de dicho patrimonio.

DE LAS CONDICIONES DEL CONSTRUCTOR A SELECCIONAR:

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

REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE: Jurídicos, experiencia general y financieros:

A. REQUISITOS JURÍDICOS:

- Carta de presentación de la propuesta, debidamente suscrita por el Representante Legal o su apoderado acreditado mediante poder.
- Copia de la cédula del representante Legal.
- Acreditar que su objeto social le permite desarrollar el presente contrato.
- Tener mínimo cinco (5) años de existencia legal en Colombia a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Deberá especificarse cuales

funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción ninguno podrá tener menos de 1 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 1 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales. Adicionalmente se requiere una experiencia mínima acreditable de 5 años en ejecución de vivienda.

- Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio principal. Para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, el COPNIA o respectivo documento en que se evidencie la vigencia.
- El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o similares, cuando corresponda según la normatividad vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto 862 de 2013) de la siguiente manera:
 - Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional.
 - Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal.
 - La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES y en todo caso debe suscribirse por la Revisoría Fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley.
- Copia del Rut.
- Boletín de Responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000), situación que será verificada por el Municipio de Santa Rosa de Osos. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal.
- Certificado de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (Nuevo Código de Policía, Ley 1801 de 2016).
- Declaración bajo la gravedad de juramento debidamente suscrita por el representante legal o persona natural, de no haber sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección

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

GENERAL:

Tener como mínimo (5) cinco años de constituida con un objeto social relacionado con actividades de construcción de vivienda multifamiliar y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Sin embargo, deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del

consorcio. en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción ninguno podrá tener menos de 1 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 1 año de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales.

ESPECÍFICA:

Haber construido dentro de los últimos 5 años en Colombia, contados desde la fecha de publicación de la invitación, 300 unidades entre vivienda de interés social en tres o más contratos; para lo cual deberá aportar respectivamente las licencias de construcción, los contratos o las actas de recibo de las correspondientes obras que pretenda acreditar. La no acreditación de la experiencia específica dará lugar a la eliminación de la propuesta.

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

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

EXPERIENCIA EN DISEÑOS: El proponente deberá acreditar el diseño de proyectos de vivienda de interés social, cuya sumatoria de metros cuadrados sea de mínimo 10.000 M2 dentro de los últimos 5 años, en los tres proyectos que se presentaron para la certificación de experiencia específica. *El no cumplimiento de este requisito dará lugar a la eliminación de la propuesta.*

PARA DISEÑOS	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
10.000	70
15.000	80
20.000	90
Más de 20.000	100

EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN: El proponente deberá acreditar la ejecución como constructor de al menos 3 proyectos de Vivienda de interés prioritario o Vivienda de interés social en el territorio nacional en los últimos (5) años, cuya sumatoria de área construida de todos los proyectos acreditados sea igual o mayor a 10.000 m2 en los tres proyectos presentados en la certificación de experiencia específica.

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

- Nombre del contratante.
- Objeto y descripción del contrato, especificando el área total construida.
- Fecha de suscripción del contrato.

- d. Fecha de terminación del contrato.
- e. Valor del contrato.
- f. Valor ejecutado del contrato.
- g. Área total construida.
- h. Caracterización del proyecto habitacional construido.
- i. Número de viviendas.
- j. Nombre y firma de la persona que expide la certificación.
- k. Dirección y teléfono del contratante.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y el Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS**, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política, presumen que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente y dará lugar a la eliminación de la propuesta.

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 Diciembre de 2018, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas.

EVALUACIÓN FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros de 31 del mes de Diciembre del año 2018 debidamente suscritos por contador y representante legal y Revisor Fiscal hubiere lugar a ello, 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:

INDICADORES	FORMULA	CONDICION	CALIFICACION
INDICE DE LIQUIDEZ :	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	MAYOR O IGUAL A 2	CUMPLE /NO CUMPLE
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO:	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}}$	MENOR O IGUAL AL 60%	CUMPLE/NO CUMPLE

RAZON COBERTURA DE INTERES:	Util. Operacional / Gastos de intereses	MAYOR O IGUAL A 1	CUMPLE [NO CUMPLE
-----------------------------	---	-------------------	-------------------

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

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

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

EVALUACION DE LAS PROPUESTAS

La evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar y adjuntar toda la información detallada que permita su análisis.

CRITERIOS DE EVALUACION

Solo serán objeto de evaluación las propuestas que cumplan con los requisitos habilitantes.

CRITERIOS DE DESEMPATE:

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

- Menor plazo que proponga para la entrega de los diseños arquitectónicos.
- Mayor área de cada unidad de vivienda que proponga.
- El proponente que acredite que por lo menos el 10% de su nómina la conforman empleados en las condiciones de discapacidad enunciadas en la Ley 361 de 1997 debidamente certificadas por la oficina de trabajo de la respectiva zona y contratados por lo menos con anterioridad de un año a la presentación de la propuesta.
- Sorteo por balotas.

DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN:

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

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

En el caso que la ejecución del proyecto sea asignada a una unión temporal o a un consorcio, y que en desarrollo del proyecto alguno de los miembros de dicha forma de asociación le resultare incapacidad sobreviniente, inhabilidad o alguna circunstancia que le impida permanecer en dicha forma de asociación, dicho miembro podrá ser remplazado dentro de dicho consorcio o unión temporal, siempre y cuando el nuevo miembro mínimamente cumpla las mismas condiciones técnicas, jurídicas, financieras, de experiencia general y específica que el miembro que se retire de dicha asociación. En todo caso, el Municipio como seleccionador y responsable del proceso y de la asignación validará que el nuevo miembro efectivamente cumpla las mismas condiciones del miembro inicialmente inmerso en dicho consorcio o unión temporal. Se aclara que por política de FIDUCIARIA CENTRAL S.A en caso de que el oferente seleccionado sea un consorcio o unión temporal, la calidad de fideicomitente la adquirirán los asociados en las participaciones del acuerdo constitutivo de la forma asociativa correspondiente, y sin perjuicio de estas responderán solidaria mente por todos los costos y gastos del contrato de fiducia mercantil.

CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:

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

- a) Cuando el objeto social del proponente o de los miembros del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto del proceso.
- b) Cuando uno de los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con todos los requisitos habilitantes.
- c) Con el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- d) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución del consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.
- e) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de- propuestas, el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- f) Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas.
- g) Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- h) Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento.
- i) Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.

- j) Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones a y las reglas de los términos de referencia.
- k) Cuando el Proponente habiendo sido requerido por La Fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS**, por instrucción del Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS**, para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- l) Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- m) Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- n) Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- o) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- p) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
- q) Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Asesor y Evaluador, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
- r) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).

DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO:

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

ESTRUCTURA:

Losas y muros en concreto reforzado.

CARPINTERÍA METÁLICA:

Ventanería en aluminio natural, pasamanos metálicos, puerta de acceso principal metálica, puerta de baño en madera.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ACUERDO AL RETIE:

ACABADOS INTERIORES:

Piso: Losa en concreto rustico

Piso y paredes de ducha en cerámica tipo egeo nacional 20 X 20-o similar.

Enchape sobre mesón cocina en acero inoxidable 2 hiladas en cerámica nacional o similar. Aparatos sanitarios línea económica o similar.

Cerramiento de buitrones en super board.

Muros en concreto vaciado con la textura que de la formaleta

Cielos en concreto vaciado con la textura que de la formaleta.

ZONA DE ROPAS:

Fregadero prefabricado con dos hiladas de enchape formato 20 X 20 o similar de acuerdo al enchape de la cocina.

INSTALACIÓN RED DE GAS:

Salida para calentador y estufa al interior de los apartamentos. No incluye red externa.

CARPINTERÍA DE MADERA:

Medio marco metálico, ala tripleada y chapa de bola en baño.

ZONAS COMUNES:

Piso escalas y circulaciones en tabletas de gres;

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

1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y EL FIDEICOMISO será el primer propietario de las mismas.
- El proyecto, cada una de sus unidades de vivienda, parqueaderos, área social y locales comerciales; 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 MUNICIPIO, la construcción del urbanismo. Será responsabilidad de FIEICOMITENTE CONSTRUCTOR el cumplimiento del 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/o diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Plan Básico 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 No18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

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

PLAZO DE COMERCIALIZACIÓN:

La construcción del proyecto está sometida al cumplimiento de las condiciones de giro arriba indicadas, los cuales deberán ser cumplidos dentro del plazo de comercialización, el cual es de cuatro (4) meses prorrogables por cuatro(4) meses más para Cada etapa; contados a partir del momento en que se dé inicio a la etapa de preventas de- la etapa correspondiente, la cual se entenderá con la comunicación que radique el constructor informando el inicio de promoción de la etapa respectiva.

Si dentro del plazo inicial 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.

PLAZO PARA CONSTITUIR EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO:

Una vez seleccionado el constructor será notificado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de tal hecho, y a partir del día siguiente de la comunicación en dicho sentido se contará el término para suscribir el otrosí que lo vincule al contrato.

IDIOMA:

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

VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO:

Para efectos de reconocer el lugar donde se ejecutará el contrato y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones del objeto a contratar, de la ubicación y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera su costo y duración, se recomienda al oferente del proyecto realizar una visita de reconocimiento.

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

PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA:

Será de 1 día hábil para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en esta 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 de **SANTA ROSA DE OSOS**, para que éste realice la respectiva calificación de acuerdo a lo previsto en la circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

El desarrollo de esta convocatoria tendrá el siguiente cronograma, el cual podrá ser modificado por la fiduciaria previa instrucción del municipio a través de adendas y comunicado en la página web www.fiducentral.com.co

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de la invitación	13 de septiembre de 2019 Hora: a partir de las 3:00 pm	Página web fiduciaria
Formulación de inquietudes por parte de los interesados	Hasta el día 16 de septiembre de 2019 Hora: hasta las 3:00 pm	Correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y alejandra.tobon@fiducentral.com planeacion@santarosadeosos.gov.co
Respuesta a las inquietudes formuladas por los interesados	17 de septiembre de 2019 Hora: hasta las 3:00 pm	Se publicarán en la Página web www.fiducentral.com
Presentación de la propuesta en la fiduciaria	18 septiembre 2019. Hora: hasta las 3:00 pm	Recepción de la fiduciaria
Evaluación de las propuestas	Del 19 de septiembre hasta el 16 de septiembre de 2019 Hora: hasta las 3:00 pm	Envío del informe de evaluación remitido por el Municipio
Publicación de la evaluación	23 septiembre de 2019 Hora: a partir de las 3:00 pm	Página web de la fiduciaria

Observaciones a la evaluación	Hasta el día 24 de septiembre de 2019 Hora: hasta las 3:00 pm	juan.pardo@fiducentral.com y alejandra.tobon@fiducentral.com planeacion@santarosadeosos.gov.co
Comunicación al oferente ganador que su propuesta ha sido seleccionada	25 de septiembre de 2019 Hora: hasta las 3:00 pm	correo electrónico del proponente ganador
vinculación del oferente á la fiduciaria y suscripción del contrato de fiducia entre el oferente y la fiducia	Treinta (30) días calendario, contados a partir de la aceptación de la propuesta.	

Nota: Una vez asignado el proyecto, el OFERENTE deberá empezar la etapa de preventas con la base de datos que la alcaldía le entregue de los postulantes.

FORMULACIÓN DE INQUIETUDES:

Las inquietudes o preguntas relacionadas con la presente invitación, que surjan por parte de los proponentes, podrán ser presentadas dentro de las fechas relacionadas en el numeral precedente, mediante correo electrónico a: juan.pardo@fiducentral.com, alejandra.tobon@fiducentral.com y planeacion@santarosadeosos.gov.co indicando en el asunto, el nombre y número de la convocatoria.

Adicionalmente de ser necesario, se podrá solicitar copia de la minuta al contrato de fiducia mercantil ya que este hace parte integral de la presente invitación.

RESPUESTA DE INQUIETUDES:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. enviará a través del correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y/o alejandra.tobon@fiducentral.com la respuesta que emita el Municipio de Santa Rosa de Osos frente a las inquietudes formuladas por los oferentes, siempre y cuando, las mismas se presenten en las fechas descritas en el cronograma de la invitación.

DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA OFERTA:

Carrera 43 C # 7 D - 09 Medellín.

Una vez conocidos los requisitos y condiciones para participar en la presente invitación, si considera que usted o la empresa que representa; según sea el caso, cumple con dichos requisitos y puede prestarnos los servicios solicitados en los términos y condiciones aquí establecidas, le solicitamos muy comedidamente presentar la respectiva propuesta.

MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. obrando como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS**, se reserva el derecho de modificar los términos de la invitación en cualquier momento, siempre y cuando para ello medie instrucción del municipio como fideicomitente. Las modificaciones que se realicen a la invitación, serán publicadas en la misma página de la fiduciaria. Razón por la cual los interesados deberán estar consultando permanentemente sobre las modificaciones realizadas y en todo caso, deberán tener en cuenta las modificaciones que se realicen para presentar su propuesta definitiva.

DECLARATORIA DE DESIERTA

La invitación se declarará desierta en los siguientes casos:

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

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

La propuesta deberá contener una carta de presentación y aceptación firmada por el Representante Legal o apoderado debidamente constituido del proponente, en la que declarará expresamente que acepta los términos y condiciones establecidas en la invitación y en sus adendas y anexos. Así mismo, en la cual declara que el origen de sus fondos es lícito

Cualquier información adicional que el proponente considere necesario presentar, debe incluirla o adjuntarla a la propuesta que entregue de acuerdo con las fechas establecidas para el cierre de la convocatoria. Una vez radicada la propuesta ésta no se podrá modificar, ni se podrá adjuntar ningún tipo de información adicional, a menos que el Municipio lo haya requerido expresamente.

La presentación de la propuesta implica que el proponente acepta todas las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación.

CIERRE Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán ser dirigidas, al FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS** y presentadas con la documentación requerida en físico en el lugar y hora establecido en el cronograma del proceso.

La fiduciaria hará constar en recibo entregado a la persona que radique la propuesta, la fecha y hora de presentación.

Las propuestas que fueran presentadas más allá de la hora de cierre no serán objeto de evaluación y por consiguiente no serán tenidas en cuenta en el proceso de aceptación por haber sido presentadas de forma extemporánea.

No se validarán propuestas presentadas vía correo electrónico.

Se reitera que la fecha de cierre no se modificará o aplazará, salvo que FIDUCIARIA CENTRAL S.A., obrando como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS** lo modifique por expresa instrucción del municipio como fideicomitente. En todo caso, la ampliación del plazo se dará a conocer mediante agenda que se publicará en la página Web antes de la fecha de cierre.

PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO:

Dado que se trata de la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, los precios máximos a los cuales es posible comercializar la vivienda están claramente definidos por la ley, sobre la base de 135 SMMLV. Lo anterior, significa que dentro de dichos valores se encuentran incluidos los costos de la obra, las utilidades, los honorarios, los imprevistos, comisiones fiduciarias, los impuestos y en general todos los gastos que acarree para el constructor seleccionado la realización del proyecto. Por tanto, y bajo ninguna circunstancia podrán reconocerse incrementos en dicho valor, aun cuando el constructor haya incurrido en valores que superen inclusive el valor total del proyecto.

Por tanto, la presentación de una propuesta implicará que el proponente realizó los estudios, análisis y valoraciones pertinentes para prepararla y presentarla bajo su exclusiva responsabilidad y, por lo mismo, no se reconocerá sobrecosto alguno derivado de deficiencias en ellos.

Para el proyecto Se tiene un presupuesto estimado en ventas del proyecto de vivienda es de: \$9.000.000.000. Valor proyecto como aproximado con los valores del Salario mínimo legal mensual vigente calculado a 2.019.

PERÍODO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA:

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

PÓLIZAS Y GARANTÍAS:

El proponente interesado en presentar la oferta, en caso de resultar seleccionado para el desarrollo del proyecto, deberá constituir las pólizas de estabilidad de la obra, todo riesgo en construcción, cumplimiento y pago de salarios y prestaciones sociales en favor del MUNICIPIO DE **SANTA ROSA DE OSOS** NIT 890.981.554-6, por los siguientes montos:

- Estabilidad de la obra: 20% por una vigencia de 3 años a partir de la entrega de cada edificio. Sin perjuicio de la obligación de saneamiento y garantía decenal
- Todo riesgo en construcción: 100% del plazo de la construcción de la obra y 3 meses más.
- Pago de salarios y prestaciones sociales: 5% por el plazo que dure la ejecución de cada etapa y 3 años más.
- Cumplimiento: 20% por la duración del contrato y 4 meses más.

SANEAMIENTO:

El Municipio de **SANTA ROSA DE OSOS** como calificador de las propuestas a través del fideicomiso de la referencia **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS** podrá optar por solicitar información complementaria o documentos que se evidencien que no fueron presentados en la propuesta, y sean relevantes para tener en cuenta en la calificación de la propuesta. En dicho caso, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS** otorgará un plazo de 3 días hábiles al proponente requerido para que acredite el documento faltante. En caso que el proponente no entregue el documento dentro del plazo señalado, la propuesta no será tenida en cuenta para su respectivamente calificación.

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.

FORMA DE PAGO

La fiduciaria, con, cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago del valor 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 de la paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción. En ningún caso se anticiparán utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO.

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

Cordialmente,



NATALIA ANDREA SÁNCHEZ CANO

C.C. No. 1.037590.362 expedida en Envigado

Apoderada General

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO ATARDECERES-SANTA ROSA DE OSOS