

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PRYECTO DE VIVIENDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN - CUNDINAMARCA- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIA**

**INVITACION PARA LA SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR QUE SE VINCULE AL CONTRATO DE FIDUCA MERCANTIL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVIENDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN – CUNDINAMARCA, EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, PARA QUE DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIA EN ALBÁN – CUNDINAMARCA, QUIEN TENDRA A SU CARGO EL ACOMPAÑAMIENTO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DE DICHO PROYECTO.**

**INTRODUCCIÓN**

Fiduciaria Central SA actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVIENDA "VILLA MARIANA" EN EL MUNICIPIO DE ALBÁN, o el PA por expresa instrucción de su fideicomitente, el MUNICIPIO DE ALBÁN, en adelante el Municipio, mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, denominado VILLA MARIANA, en adelante el PROYECTO.

**Objeto:** El municipio de Albán, del Departamento de Cundinamarca, a través de la Fiduciaria Central S.A, como vocera y administradora del FIDEICOMISO- PROYECTO VILLA MARIANA- en adelante el Fideicomiso, requiere adelantar la publicación de las condiciones para que el primero lleve a cabo el proceso de Selección, evolución, y selección del proponente persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de experiencia e idoneidad para que por su cuenta desarrolle la construcción del Proyecto Inmobiliario.

**El PROYECTO,** tendrá las siguientes características:

Se requieren torres de cinco (5) pisos sin ascensor con un estimado para construir 320 apartamentos, será decisión del Municipio la cantidad de viviendas asignadas para VIS o VIP, a criterio de la demanda del proyecto; de igual manera, el proyecto contara con las zonas de cesión y zonas comunes dando cumplimiento a lo establecido a la normatividad vigente.

El mismo se desarrollará en el Lote identificado con matrícula inmobiliaria No.156-81553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, propiedad del Municipio de ALBÁN – Cundinamarca, el cual se transferirá como incremento del patrimonio autónomo, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado Inmueble al FIDEICOMISO y que cuente con concepto favorable. Dicho aporte del municipio será un subsidio en especie.

## **CAPITULO I 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, los Municipios podrán 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 ALBÁN – CUNDINAMARCA, ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** para la creación del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA “VILLA MARIANA” EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la fiduciaria como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que imparta el Municipio, adelante la invitación a constructores que puedan estar interesados en realizar los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO por su propia cuenta y riesgo en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Así las cosas, el Municipio por expresa disposición legal, es el llamado hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA “VILLA MARIANA” EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, constituido para el efecto y seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que demuestre obtener la capacidad de ejecutar la gerencia y la construcción de proyecto y demás actividades, así como el interventor.

Una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sea seleccionado por EL MUNICIPIO DE ALBÁN CUNDINAMARCA y notificado por escrito por la FIDUCIARIA como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVIENDA “VILLA MARIANA” EN ALBÁN-**

**CUNDINAMARCA**, se deberá suscribir otrosí al contrato fiduciario dentro de 10 días hábiles siguientes a dicha selección.

## **CAPITULO II INFORMACION GENERAL**

La Administración Municipal de **ALBÁN – CUNDINAMARCA-**, como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y el desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de constructores interesados en desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social **PROYECTO DE VIVIENDA “ VILLA MARIANA ” EN ALBÁN – CUNDINAMARCA**, quien se vinculara al Patrimonio Autónomo mediante Otrosí donde adquiere la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO** en los términos de dicho contrato. Adquiriendo todos los derechos y obligaciones propios de tal calidad.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración del **MUNICIPIO DE ALBÁN – CUNDINAMARCA**, instruyó a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., actuando como vocero y administrador del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA “VILLA MARIANA” EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, la presentación formal de la invitación para la selección del Fideicomitente Constructor, para que realice: EL ACOMPAÑAMIENTO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS DE LOS SUBSIDIOS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO CUYO ALCANCE SERA DE **320 UNIDADES INMOBILIARIAS ENTRE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL –VIS-Y PRIORITARIA –VIP-**, proyecto que cuenta con los recursos de: (i) El Lote aportado por el Municipio, identificado con matrícula inmobiliaria No.156-81553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, (ii) De los recursos propios entregados por los Promitentes Compradores para la adquisición de las unidades resultantes del proyecto, (iii) Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA y (iv) créditos hipotecarios individuales de vivienda adquiridos por cada uno de los Promitentes Compradores.

El **MUNICIPIO DE ALBÁN – CUNDINAMARCA** constituyó el PA denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA “VILLA MARIANA” EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, administrado por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera del fideicomiso lleve a cabo la administración de los bienes que serán transferidos a título de fiducia mercantil por EL

**FIDEICOMITENTE APORTANTE**, los bienes que transfiera el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, si a ello hubiere lugar, quien posteriormente será parte del contrato de fiducia mercantil en tal calidad, después de llevarse a cabo el proceso de selección, y de todos los recursos que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO.

Frente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 156-81553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá donde se desarrollará el proyecto, el **MUNICIPIO DE ALBÁN – CUNDINAMARCA** se obliga a aportar al Fideicomiso, para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los cincuenta (50) días hábiles siguientes a la firma del contrato Fiduciario, a su vez se obliga a salir al saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble aportado.

La FIDUCIARIA, como vocera del fideicomiso de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario junto con sus modificaciones, se entenderá como anexo a la presente invitación, y que será entregado de forma física y/o electrónica conforme a la solicitud del oferente interesado en los correos electrónicos relacionados más adelante; permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado y como producto de dicha gestión, será quien reciba, administre y gire al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previo cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO relacionadas en mencionado contrato fiduciario para el desarrollo de la construcción de cada una de las etapas del PROYECTO, previo al visto bueno del INTERVENTOR designado, el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO así como los recursos entregados por el Municipio para subsidio de las familias beneficiarias, de manera proporcional a cada etapa del proyecto.

### **OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

El **MUNICIPIO DE ALBÁN – CUNDINAMARCA**, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, requiere adelantar un proceso de convocatoria , evaluación y selección de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de EXPERIENCIA E IDONEIDAD, como condiciones mínimas para prestar los servicios de: ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCIÓN, ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA

TECNICA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO EN EL MUNICIPIO DE ALBÁN cuyo alcance será de 320 unidades de vivienda distribuida por etapas, Y TODAS LAS DEMAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCION DEL PROYECTO del municipio de ALBÁN CUNDINAMARCA, bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor.

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

### **ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

El proceso tiene el fin de seleccionar el proponente que ofrezca **EXPERIENCIA e IDONEIDAD** relacionada con acompañamiento social y jurídico a las posibles familias beneficiarias de subsidios de vivienda, Diseño, Construcción, Promoción, Comercialización de Proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para vincularse como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA** y realizar LOS ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCION, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y TODAS LAS DEMAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO DENOMINADO VILLA MARIANA EN ALBÁN; ASI MISMO, EL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, **CUYO ALCANCE SERA DE 320 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO.** El constructor seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para

obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS y VIP del orden Nacional y Territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos, sociales, la elaboración de estudios, diseños y demás tramites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente, prestación de la pre factibilidad financiera, así como también la gerencia y construcción del proyecto, también la proyección de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación del reglamento de propiedad horizontal del mismo, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

### **ALCANCE DEL CONTRATO AL QUE SE VINCULA EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

Las actividades por ejecutar por el oferente seleccionado serán las descritas a continuación, no obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, se revisara de manera conjunta por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL MUNICIPIO**.

1. Adelantar los diferentes estudios socioeconómicos para determinar la población objeto del proyecto.
2. Elaboración de estudios de factibilidad financiera para la construcción y comercialización del proyecto, de conformidad con la viabilidad normativa del Municipio y el cierre financiero de las familias.
3. Adelantar todos los estudios y diseños que se requieran en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación si fuera el caso y demás que sean necesarios, con el fin de evaluar las condiciones reales del suelo e identificar, planificar y adelantar los diseños arquitectónicos y estructurales del proyecto, entregando planos, carteras topográficas, documentos escritos con las recomendaciones arrojadas de los estudios y diseños adelantados.
4. Elaborar el proyecto definitivo con los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, los cuales deberán ser aprobados con la supervisión del Municipio a través de su Secretaria de Infraestructura. Se deberán entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del proyecto. Incluyendo los detalles constructivos requeridos.
5. Elaborar los diseños estructurales, incluyendo las memorias de cálculo. Es obligación del Constructor entregar los planos definitivos y el documento escrito de las memorias.

6. Elaborar diseños hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de gas y de telecomunicaciones, para la instalación de servicios públicos domiciliarios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, con base en los diseños arquitectónicos y urbanísticos aprobados.
7. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, y energía, de ser necesario el caso incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matrices existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación del proyecto necesario.
8. Adelantar el trámite correspondiente para obtener las licencias de urbanismo y construcción requeridas para la legalización del proyecto, así como los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la posterior ejecución de las obras, para tales efectos el FIDEICOMISO otorgara las coadyuvancias necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantara el Proyecto con el fin de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR gestiones y sea el titular de todas y cada una de las licencias para el PROYECTO. La responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el Proyecto requiera, serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
9. Elaboración y gestión de aprobación por parte de la entidad competente del Reglamento de Propiedad Horizontal de Proyecto, incluyendo la minuta y planos.
10. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollaran durante la realización de la obra.
11. Elaboración de presupuesto de obra.
12. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
13. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
14. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.
15. Gestión del trámite para obtención de todo tipo de subsidios aplicables al proyecto VIS y VIP del orden Nacional y/o Territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los postulantes.
16. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
17. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios a los beneficiarios.
18. Revisión de las minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en tramites notariales y de registro de las viviendas.

19. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios del proyecto mediante asamblea.
20. Liquidación del proyecto de vivienda VIS y VIP.
21. Presentar los respectivos informes de avances de obra de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del contrato.

## **FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO**

Para facilitar el control de actividades que realiza la FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el contrato de Fiducia Mercantil enunciado se divide en seis (6) fases las cuales se desarrollaran para cada etapa del proyecto, de la siguiente manera:

1. **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de Fiducia Mercantil y comprende la suscripción de la respectiva la Resolución de transferencia a título gratuito para incrementar el **FIDEICOMISO**, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 156-81553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá , 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. Dicha transferencia se realizará por parte del Municipio a través de resolución o Acto Administrativo. Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
2. **FASE DE PROMOCION Y/O COMERCIALIZACION 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** , y los recursos entregados por el Municipio como subsidio, si los hubiere, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la fase de preventas de cada etapa constructiva respectiva del **PROYECTO**.
3. **FASE PREVIA – PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, para la liberación de los

recursos de cada etapa constructiva del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo, en los cuales se encuentran comprendidos los recursos de los subsidios otorgados en dinero para cada familia, que serán destinados para la construcción por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. 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 **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 fiduciario. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de tres (3) meses para cada una de las etapas, 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 tres (3) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, se modificara el contrato fiduciario en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE** en la etapa respectiva.

4. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por la **FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutara las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**. El termino de duración de esta fase, será de seis (6) meses para cada una de las etapas prorrogables por seis (6) meses más, término que será contado a partir de que se declare terminada la fase previa de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, de que requerirse una prorroga más extensa, deberá contarse el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.
5. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tridente sobre las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último como enajenador y responsable del saneamiento y garantías legales sobre las unidades objeto de transferencia.
6. **FASE DE LIQUIDACION:** Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación del a Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquier de las causales de terminación del presente contrato

## **ASPECTOS LEGALES**

- a) Expedición de Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- b) Certificado de Tradición y Libertad – con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollara el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena esta en cabeza del **FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual garantía admisible que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.
- c) Constancia de la radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- d) Realización del estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO** con concepto favorable, el cual debe ser realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**, pago el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

### **ASPECTOS JURIDICOS**

En la presente invitación pueden participar personas jurídicas, nacionales o extranjeras; personas naturales que tengan capacidad para obligarse por si mismas; y consorcios, uniones temporales o promesas de sociedad futura conformados por las personas naturales o jurídicas en las condiciones previstas anteriormente, cuyo objeto social les permita cumplir con el objeto de la invitación y los intereses del Municipio de Albán – Cundinamarca. Las personas jurídicas o proponentes plurales deben tener duración por lo menos igual a la vigencia del contrato y un año más.

El municipio revisara los proponentes que no se encuentren en causales de inhabilidad o incompatibilidad para presentar la oferta, celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisara entre otros, el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP. Las personas jurídicas extranjeras deben acreditar experiencia y representación legal con el documento idóneo expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio no anterior a tres (3) meses desde la fecha de presentación de la oferta, en el cual conste que el representante legal no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la persona jurídica, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano social directo que lo faculta.

Fiduciaria Central S. A como vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Villa Mariana, se reserva el derecho de vincular al constructor una vez se realizase la verificación en listas y en Sarlaft.

## ASPECTOS TECNICOS

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

## ASPECTOS FINANCIEROS

- a. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la Inversión realizada en cada etapa de proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio.
- b. Flujo de caja de cada etapa del proyecto suscrito por el Representante Legal.
- c. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ENCARGANTES**, los provenientes de operaciones de crédito y/o las líneas de crédito que acredite EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, junto con los correspondientes soportes. Para el caso de acreditar inversión realizada en el Proyecto se deberá contar con el respectivo informe de interventoría.
- d. Certificación del Representante Legal del Fideicomitente Constructor y el Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio.
- e. Certificación suscrita por El Revisor Fiscal o Contador del Fideicomitente Constructor, en la que conste que los recursos que serán liberados por LA FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el contrato y en las cartas de Instrucción Respectivas.
- f. Póliza acompañada del pago de la prima por los amparos de todo riesgo por un valor igual a los costos directos e indirectos del PROYECTO, así como responsabilidad civil extracontractual y sobre el costo de prestaciones sociales expedida por una entidad aseguradora vigilada por la superintendencia

Financiera de Colombia. La póliza se deberá constituir por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y nombrar como beneficiarios al Municipio de ALBÁN y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA.**

Otros Documentos: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando esta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, presupuesto de construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica – del proyecto aprobado.

Una vez cumplidas y acreditadas por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, serán liberadas los recursos recaudados de cada etapa constructiva del PROYECTO, en la etapa respectiva que serán destinados para la construcción por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

### **ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACION DEL PROYECTO**

El proponente deberá presentar una capacidad financiera para adelantar el proceso constructivo de los proyectos de vivienda, este recurso deberá ser igual o superior a la suma de CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$ 5.000.000.000) y se podrá acreditar de la siguiente manera:

- a. Este recurso puede ser con una suma de capital propio del proponente, es decir, deberá presentar un aval financiero, en el que conste que ha congelado la suma solicitada destinada para hacer parte de la unión temporal, este aval deberá estar suscrito por la entidad financiera en el que conste el monto y la suma de dinero congelada durante la vigencia de OCHO (8) MESES, la cual debe contar con el compromiso de ser ampliada en el tiempo de necesitarse Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.
- b. Este recurso también podrá ser presentado mediante una carta de pre aprobación de crédito para adelantar proyectos de vivienda en el marco de la unión temporal. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.

La(s) carta(s) de pre aprobación de crédito(s) deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación del número de unidades de vivienda en el marco del

programa MI CASA YA - PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARIANA (320 viviendas).

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Súper intendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

Cuando se presenten cartas de pre aprobación de créditos emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitida por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de la Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de la Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto del país deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

c. Cuando el proponente sea una Caja de Compensación Familiar o empresa constructora con más de 300 unidades de viviendas enajenadas en los últimos tres años, esta podrá anexar una certificación suscrita conjuntamente por su representante legal y su revisor fiscal, en la cual indique que cuenta con recursos destinados a la construcción de las viviendas, la promoción y oferta de proyectos de vivienda, por los mismos valores a los que se refiere el presente numeral. La carta deberá contener una manifestación expresa de que los recursos serán destinados exclusivamente para el respectivo proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL "VILLA MARIANA" en caso de resultar seleccionado.

## **CAPACIDAD FINANCIERA**

La capacidad financiera a exigir guarda relación con el valor del contrato a celebrar, siendo esta adecuada y proporcional, teniendo como objetivo consecución de un contratista que disponga de los recursos financieros suficientes para ejecutar el contrato.

Con el fin de verificar la solidez financiera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá cumplir mínimo con los indicadores financieros establecidos en este documento.

El certificado de Registro Único de Proponentes será plena prueba de las circunstancias que en ella se hagan constar y que hayan sido verificadas por la cámara de comercio. En tal sentido, la verificación de las condiciones de capacidad jurídica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de

los proponentes, se demostrará exclusivamente con el respectivo certificado del RUP en donde deberán constar dichas condiciones.

Se realizará la evaluación con base en la más reciente información financiera, esto a corte de 31 de diciembre de 2012 contenida en el certificado de inscripción, calificación y clasificación en el Registro Único de Proponentes (RUP), el cual deberá estar actualizado, teniendo en cuenta que los estados financieros básicos requeridos para la evaluación de la capacidad financiera del constructor deben estar incluidas en el RUP.

En atención a la naturaleza del contrato a suscribir y de su valor, el Municipio de ALBÁN hace uso de los siguientes indicadores, los cuales considera adecuados respecto al objeto del Proceso de Contratación, y que deben cumplir el constructor con base en la información contenida en el RUP:

<b>INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA</b>	
<b>INDICADOR</b>	<b>INDICE REQUERIDO</b>
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1,02
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 0,74
Patrimonio	50% PO estimado en SMMLV X # DE VIVIENDA

### **INDICE DE LIQUIDEZ**

Indica cual es la capacidad del proponente para cancelar sus deudas a corto plazo comprometiendo sus activos corrientes, es decir, por cada peso de deuda corriente establece cuanto se tiene de respaldo en activo corriente; entre más alto sea el índice, menor es el riesgo de que exista incumplimiento de las deudas a corto plazo.

Los activos corrientes normalmente incluyen caja, títulos valores de corto plazo, cuentas por cobrar e inventarios. Los pasivos corrientes normalmente incluyen las cuentas por pagar, deuda de corto plazo y gastos acumulados.

Índice de liquidez (IL) = Activo corriente/Pasivo corriente

El Municipio de ALBÁN determina como índice de liquidez que debe ser mayor a 1,02.

### **INDICE DE ENDEUDAMIENTO (IE).**

Refleja el grado de apalancamiento que corresponde a la participación de los acreedores en los activos del proponente. Mientras más alto sea este índice menor es el apalancamiento financiero.

Índice de Endeudamiento (IE) = Pasivo total/ Activo Total

El Municipio de ALBÁN determina como índice de endeudamiento que debe ser menor o igual a 0,74.

### **PATRIMONIO (P)**

Teniendo en cuenta que las entidades estatales pueden establecer indicadores adicionales a los establecidos en el numeral 3 del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 con ocasión de la naturaleza o complejidad del proceso de contratación, el municipio de ALBÁN ha determinado usar este indicador financiero porque se requiere analizar la cantidad de recursos propios en términos absolutos, y se debe asegurar la continuidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el tiempo.

Determina el valor residual de los activos del proponente después de deducir todos sus pasivos. Es el conjunto bienes, derechos y obligaciones que constituyen los medios económicos y financieros a través de los cuales el Oferente puede cumplir sus fines.

Se considerara hábil el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que presente (P) Mayor o Igual al 50%, teniendo en cuenta, las siguientes apreciaciones, la cantidad de viviendas (320); costo de unidad de apartamento (78 SMMLV) y el valor del Salario mínimo 2019 (\$828.116)

<b>CANTIDAD VIVIENDAS CONJUNTO</b>	<b>COSTO DEL APARTAMENTO</b>	<b>SALARIO MINIMO 2019</b>	<b>TOTAL DEL CONJUNTO A PRECIO 2019</b>
320	108 SMMLV	\$828.116	\$28.619.688.960

Para el presente proceso el 50% del valor del proyecto estimado a precio (2019), asciende a \$14.309.844.480\*\*.

*\*\*Dicho valor se toma para la presente invitación como valor estimado del proyecto teniendo en cuenta que la cantidad de viviendas VIS y/o VIP el Municipio la establecerá de acuerdo a la demanda del mismo.*

### **FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN EL PROCESO DE INVITACIÓN ABIERTA**

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

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA** y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publica las condiciones exigidas en este proceso para que Municipio proceda a elegir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto.

### **INSTRUCCIÓN PRELIMINAR**

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

El oferente deberá conocer los términos de referencia y las normas que regulan el presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta. El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que todo momento deberá primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitara dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollara con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior, el oferente al momento de presentar su propuesta deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutara el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

### **POLITICA ANTICORRUPCION**

El oferente deberá anexar con la propuesta documento equivalente al Compromiso Anticorrupción debidamente firmado por el representante legal.

Si se comprueba el incumplimiento del oferente, sus empleados, representantes, asesores o de cualquier otra persona que en el Proceso de Contratación actúe en su nombre, es causal suficiente para la terminación anticipada del contrato, si el incumplimiento ocurre con posterioridad a la adjudicación del mismo, sin perjuicio de que tal incumplimiento tenga consecuencias adicionales.

### **IDIOMA**

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

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

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

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

### **INFORMACIÓN SUMINISTRADA**

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, a través de Fiduciaria Central S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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

En todo caso, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, les podrá solicitar conforme a la instrucción del Municipio, a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

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

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

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA, LA FIDUCIARIA** y el **MUNICIPIO DE ALBÁN** no se hacen responsables por su utilización.

El oferente deberá examinar, analizar y estudiar cuidadosamente todos los documentos tales como formularios, condiciones, especificaciones, e informarse oportunamente de todas las circunstancias que puedan afectar el objeto, costo y tiempo de ejecución del contrato al cual se vinculara en caso de ser elegido por el Municipio, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso, se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomara como consignado en todos.

Las condiciones estipuladas en este documento conservaran plena validez, mientras no sea modificado expresamente por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO previa instrucción del Municipio, y solo a través de adendas debidamente publicadas a través de la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com). Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documentos 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 DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación, y otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que pueden incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a la Secretaria General y de Gobierno del Municipio de Albán, Cundinamarca, dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se considerara como fundamento valido de futuras reclamaciones.

El oferente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y los anexos incluido el contrato fiduciario, así como sus modificaciones que hacen parte integral del proceso de selección. Por lo que los eventuales oferentes quedan facultados expresamente para solicitar el envío de dicho contrato.

### **NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION**

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de Referencia y en el contrato, el oferente seleccionado deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar.

## **PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

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

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

### **CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA - PRESENTACION:**

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

### **FIDUCIARIA CENTRAL SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA**

La oferta deberá presentarse por escrito, cumpliendo con los criterios relativos al número de viviendas señalados en el mismo, en sobres sellados, de la siguiente forma:

- a. Un sobre sellado que contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, de acuerdo con lo señalado en el presente documento. El sobre deberá estar rotulado con la denominación "SOBRE 1" e indicar como mínimo:
- b. FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMISNITRADORA DEL FIDEICOMISO.
- c. Convocatoria Proceso de selección Constructor.
- d. Objeto: (El señalado en la convocatoria)
- e. Nombre o Razón social del proponente.
- f. Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA
- g. Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico
- h. Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden

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

- i. Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos. Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.
- j.

No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL MUNICIPIO durante la evaluación.

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.
- No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL MUNICIPIO DE ALBÁN durante la evaluación.
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta.
- 

### **EXIGENCIA DE LA GARANTIA DE LA SERIEDAD DE LA PROPUESTA**

Para garantizar la seriedad de la propuesta, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual el beneficiario sea FIDUCIARIA CENTRAL en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA, identificado con el NIT 830.053.036-3

El valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la propuesta será el diez por ciento (10%) PRESUPUESTO OFICIAL CORRESPONDIENTE.

La referida garantía deberá tener vigencia de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada. En el evento en que no se amplíe la vigencia de la garantía, la propuesta será rechazada.

Esta garantía deberá ser aprobada por FIDUCIARIA CENTRAL como vocero y administrador del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA,, y en esa medida podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá amparar el hecho de que, si resulta seleccionado, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar el respectivo contrato, dentro del término establecido en el cronograma del proceso. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La no suscripción del contrato.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las propuestas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.

- La no presentación del equipo mínimo de trabajo requerido, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.

El Proponente debe presentar de manera simultánea con la propuesta, SO PENA DE RECHAZO, la Garantía Seriedad de la Oferta.

### **DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA**

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación y todas aquellas mencionadas en el presente documento. La omisión de documentos necesarios para la comparación de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación y posterior adjudicación por parte del MUNICIPIO DE ALBÁN.

#### **- OFERTA DEBIDAMENTE FIRMADA.**

Requisito que se cumple con la firma en original en cada uno de los documentos que según la propuesta se requiera por parte de la persona legalmente facultada.

Debe ser firmada por el proponente: persona natural, representante legal para personas jurídicas, persona designada para representarlo en caso de consorcio o unión temporal o promesa de sociedad futura, o apoderado debidamente constituido, evento en el cual se debe anexar el poder autenticado donde se especifique si se otorga poder para presentar la oferta, o para presentar ésta, participar en todo el proceso de selección y suscribir el contrato en caso de resultar seleccionado. En este evento el poder deberá ser anexado con esas formalidades junto con la carta de presentación de la propuesta so pena de rechazo.

Antecediendo a la firma, se debe indicar en forma clara el nombre de la persona que suscribe la oferta.

#### **1.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO:**

2. A continuación se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente y a través del Fideicomiso:

<b>ETAPA DEL PROCESO</b>	<b>FECHA</b>	<b>LUGAR</b>
Apertura del proceso de selección abierto a constructores	03/12/2019	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> a los interesados en participar en el proceso.

Visita, socialización y Aclaraciones y observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	04/12/2019	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69 <sup>a</sup> – 51 Torre B Piso 3 Bogotá
Respuesta a observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	05/12/2019	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69 <sup>a</sup> – 51 Torre B Piso 3 Bogotá
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.	06/12/2019	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69 <sup>a</sup> – 51 Torre B Piso 3 Bogotá
Evaluación de propuestas	Del 09/12/2019 al 10/12/2019	
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.	10/12/2019	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	11/12/2019	Las observaciones podrán ser enviadas por el interesado al correo electrónico: <a href="mailto:fiducentral@fiducentral.com">fiducentral@fiducentral.com</a> Y al correo <a href="mailto:alcaldia@belen-boyaca.gov.co">alcaldia@belen-boyaca.gov.co</a>
Adjudicación y Celebración del otro sí al contrato de fiducia del FIDEICOMISO	12/12/2019	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69 <sup>a</sup> – 51 Torre B Piso 3 Bogotá

### 3. DEL CONTRATO Y OTROS ASPECTOS

#### - FIRMA DEL CONTRATO.

El proponente a quien se le haya adjudicado el presente proceso de selección, deberá firmar el contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la adjudicación, previa suscripción del mismo por parte de la Fiduciaria Central.

- **EFFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.**

Si el adjudicatario no suscribe el contrato correspondiente dentro de los términos señalados, quedará a favor de la Entidad, en calidad de sanción, el valor de la garantía constituida para avalar la seriedad de la propuesta, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de perjuicios causados y no cubiertos con el valor de la citada garantía.

- **RESPONSABILIDAD DE LOS PROPONENTES.**

Será responsabilidad de los Proponentes visitar e inspeccionar el sitio en el cual se ejecutarán las labores de Consultoría que se pretende contratar. Los Proponentes deberán realizar todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar su Propuesta sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, evaluaciones y verificaciones que consideren necesarios para formular la Propuesta con base en su propia información. Será responsabilidad de los Proponentes obtener toda la información que requieran para realizar todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar su Propuesta. El examen que deberán hacer los Proponentes incluirá también, entre otras cosas y sin limitarse necesariamente a éstas, la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con el Contrato y los lugares donde se ejecutará, incluyendo condiciones de transporte a los sitios de trabajo. Adicionalmente, los Proponentes deberán verificar las condiciones climáticas, de pluviosidad, topográficas y geológicas, las características de los equipos instalados y los requeridos para la ejecución de las obligaciones del Contrato, y, en general, todos los demás aspectos que puedan afectar el cumplimiento del Contrato, todo lo cual debe ser tomado en cuenta para la preparación de la Propuesta. Ni la recepción de este Pliego de Condiciones por cualquier persona, ni cualquier información contenida en este documento o proporcionada en conjunto con el mismo o comunicada posteriormente a cualquier persona, ya sea en forma verbal o escrita, por parte de la Fiduciaria Central, sus funcionarios, asesores, o contratistas, debe considerarse como una asesoría en materia de inversiones, legal, tributaria, fiscal, financiera, técnica o de otra naturaleza a cualesquiera de dichas personas.

El Proponente que resulte Adjudicatario de la presente invitación que no haya obtenido, evaluado o considerado adecuadamente toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, no se eximirá de su responsabilidad por la ejecución completa de las obligaciones a su cargo, asumidas por este en virtud del Contrato, ni ello le dará derecho a reembolso de costos, ni reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza. Por la sola presentación de la

Propuesta se considera que los Proponentes han considerado la viabilidad financiera del Contrato, bajo las condiciones contenidas en su Propuesta en especial en su Propuesta Económica, y que han hecho un cuidadoso examen del sitio de localización del proyecto Rincón de la Alameda Municipio de Belén – Boyacá, y que han investigado plenamente las condiciones de trabajo, los riesgos y, en general, todos los factores determinantes de los costos de ejecución de las labores por desarrollar, los cuales se incluyen en los términos de su Propuesta en especial en la Propuesta Económica.

- **REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

El contrato se entiende perfeccionado con la suscripción del mismo por las partes.

Para dar inicio a la ejecución, el Contratista debe presentar en la Secretaria de Planeación de El Municipio de Belén, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato LA GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO y de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL de acuerdo con los parámetros exigidos por los pliegos y cumplir con las cotizaciones al Sistema General de Seguridad Social Integral, y Parafiscales, conforme a lo previsto en las normas aplicables a la materia. El cumplimiento de esta obligación, por parte del Contratista, se acredita, cuando es persona jurídica, mediante certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal, según el caso, y cuando es persona natural allegando copia de la planilla PILA debidamente pagada.

- **CLÁUSULA DE INDEMNIDAD**

EL CONTRATISTA seleccionado está en la obligación de mantener a FIDUCIARIA CENTRAL quien obra en este acto en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE VIVEINDA "VILLA MARIANA" EN ALBÁN- CUNDINAMARCA, libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.