

MUNICIPIO DE ALEJANDRIA

ALCALDÍA MUNICIPAL

NIT 890.983.701-1

INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE
CONSTRUCTOR QUIEN DESARROLLARÁ EL PROYECTO
INMOBILIARIO VILLA SOR VIVIENDA VIS Y TENDRÁ A SU
CARGO ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS
POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA
COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA,
CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE
VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

VILLA SOR - ALEJANDRIA

INTRODUCCIÓN

Fiduciaria Central S.A actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR- ALEJANDRÍA**, o el PA por expresa instrucción de su fideicomitente, el **MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA ANTIOQUIA**, en adelante el **MUNICIPIO**, mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, denominado **PROYECTO VILLA SOR**, en adelante el **PROYECTO**.

La descripción del **PROYECTO** estipulada en los presentes términos ha sido modificada respecto a lo consagrado en el contrato de fiducia mercantil conforme a lo dispuesto por el Municipio de Alejandría, a través del otrosí del 07 de septiembre de 2.021, por lo que el mismo tendrá las siguientes características:

- Unidad Abierta
- 6 torres de 5 pisos
- 4 apartamentos por piso
- 120 apartamentos en total
- 12 parqueaderos privados
- 10 parqueaderos para públicos
- 10 parqueaderos para motos

El proyecto se entregará en cuatro etapas divididas de la siguiente forma:

ETAPA	APTOS	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS PÚBLICOS	PARQUEADEROS MOTOS	DESCRIPCIÓN ZONAS COMUNES
1	20	0	0	0	Andenes y redes
2	40	0	0	0	Andenes y redes
3	40	0	10	10	Vías vehiculares y salón comunal
4	20	12	0	0	Vías vehiculares
Total	120	12	10	10	Urbanismo Total

El mismo se desarrollará en el Lote identificado con matrícula inmobiliaria N.026-6009 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo de propiedad del **MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA- ANTIOQUIA**, 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, razón por la cual el **MUNICIPIO DE ALEJANDRIA – ANTIOQUIA**, ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, para la creación del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR- ALEJANDRÍA**, 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** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, es decir, por su propia cuenta y riesgo, en los términos de dicho contrato de fiducia mercantil. Es de aclarar, que corresponde al Municipio por expresa disposición legal, formular los términos de la invitación por ser el interesado y el titular de la necesidad, hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR- ALEJANDRIA**, constituido para el efecto y seleccionar el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que demuestre capacidad de hacer la gerencia, la construcción y promoción del proyecto. Así mismo de realizar lo y demás actividades y el interventor.

Una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sea seleccionado por EL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA y notificado por escrito por la FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR- ALEJANDRIA**, se deberá suscribir otrosí al contrato fiduciario conforme al cronograma previsto para el presente proceso.

CAPITULO II INFORMACION GENERAL

La Administración Municipal de **ALEJANDRÍA-ANTIOQUIA**-, como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social,

mediante la constitución de Patrimonios autónomos reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) **PROYECTO VILLA SOR**, quien se vinculará a Patrimonio Autónomo mediante Otrosí donde adquiere la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración del **MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA - ANTIOQUIA**, solicitó a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando como vocero y administrador del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRÍA**, la presentación formal de la invitación para la selección del Fideicomitente Constructor para que realice: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL PROYECTO VILLA SOR, proyecto que se estima va a contar con recursos provenientes de: Subsidios Municipales en especie y en recursos, Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los Prominentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada Prominentes Compradores.

El **MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA - ANTIOQUIA** constituyó el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRÍA**, administrado por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, con el fin de que esta en calidad de 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, y de todos los bienes que ingresen posteriormente para incrementar el FIDEICOMISO, el sujeto elegido será parte del contrato de fiducia mercantil en esta última calidad mencionada por lo que realizará las obligaciones que se estipulan a su cargo por su propia cuenta y riesgo, después de llevar a cabo el proceso de selección, sin que se entienda que será contratista del patrimonio autónomo, de la fiduciaria o Municipio.

Frente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.026-6009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo donde se desarrollará el proyecto, El **MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA - ANTIOQUIA** se obligó 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. No obstante, se suscribió una modificación al contrato el 07 de septiembre de 2.021, extendiendo dicho término por treinta días hábiles más, y la estipulada para elección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por el mismo término desde la suscripción del contrato, esto es, desde el 30 de junio de 2.021. El municipio a su vez se obliga

responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble que aportará.

LA FIDUCIARIA, como vocera del fideicomiso de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario el cual se entregará junto con sus modificaciones, como anexo la presente invitación a solicitud del interesado; permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado y como producto de dicha gestión, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del proyecto, según se fijó en el contrato de fiducia mercantil, previo visto bueno del INTERVENTOR designado, será quien reciba, administre y gire al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo de la construcción de cada una de las etapas, 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.

CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

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

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA**, ha sido instruida por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para adelantar la invitación pública a terceros interesados en realizar: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN,

DISEÑO, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO VILLA SOR -ALEJANDRIA.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para ocupar la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del citado fideicomiso y en ejercicio de la misma adelantar por su propia cuenta y riesgo : ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VILLA SOR -ALEJANDRIA.Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO del municipio de ALEJANDRÍA, bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

Se formalizará la incorporación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, suscribiendo para el efecto un **"OTROSI"**, al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA** – suscrito el treinta (30) de Junio de Dos Mil Veintiuno (2021) y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de calidad, así como las obligaciones y derechos derivados de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del Municipio de ALEJANDRÍA con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo OTROSI, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar los derechos y las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario , los cuales podrán ser objeto de modificación una vez sea revisado por las partes (FIDEICOMITENTE APORTANTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR) según la factibilidad del proyecto.

Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho contrato, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ni con el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

El proceso es seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con acompañamiento social y jurídico a las posibles familias beneficiarias, Construcción, Promoción, Comercialización de Proyectos de Vivienda de Interés Social nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para vincularse como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y realizar LOS ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA, GERENCIA Y ENTREGA DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACION VILLA SOR del municipio de ALEJANDRÍA. El constructor seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y sociales, la elaboración de estudios, diseños y demás trámites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente, presentación 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 de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) y/o asamblea del proyecto.

ALCANCE DEL CONTRATO AL CUAL SE VINCULA EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

El esquema fiduciario está planteado para la administración de los activos que se destinen al desarrollo del Proyecto de vivienda de Interés Social que se estima desarrollar por interés del Municipio de Alejandría y el giro de los recursos para su ejecución, para que finalmente se trasladen las unidades resultantes a quien corresponda, teniendo en cuenta para su cierre, los activos que constituyan el subsidio del Municipio. No obstante lo anterior, es preciso aclarar que las particularidades del proyecto se refieren al alcance del objeto contractual. En tal sentido, podrán ser modificados por las partes en atención a los términos de aprobación de la autoridad urbanística del Municipio y/o por las condiciones de mercado, así como la viabilidad técnica, jurídica y financiera para su desarrollo. Las obligaciones a cargo del sujeto seleccionado serán las descritas a continuación, en concordancia con lo planteado en el contrato de fiducia mercantil, por lo que deberán ser interpretadas de forma integral:

1. Adelantar los diferentes estudios socioeconómicos para determinar la población objetivo del proyecto.
2. Elaboración de estudio 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. Elaboración de estudios, presupuestos y ejecución de obras para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales de la urbanización "VILLA SOR", los recursos para dicha planta serán aportados por el Municipio de Alejandría.
4. 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
5. Elaborar proyecto definitivo en lo relacionado 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 deberá entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del proyecto. Incluye detalles constructivos requeridos.
4. Elaborar los diseños estructurales, incluyendo memorias de cálculo, entregando planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
5. 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.
6. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas con el fin de obtener las disponibilidades necesarias para la viabilidad y el desarrollo del proyecto, de ser el caso. Incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matriz existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación del proyecto necesario.
7. 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 Municipio otorgará las asesorías necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantará el Proyecto. No obstante, la responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el Proyecto requiera, serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y este deberá obrar como titular de las mismas.

8. Elaboración y aprobación por parte de la entidad competente de propiedad horizontal del proyecto, incluye minuta y planos.
9. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollarán durante la realización de la obra.
10. Elaboración de presupuesto de obra.
11. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
12. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
13. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.
14. Gestión del trámite para obtención de todo tipo de subsidios aplicables al proyecto VIS del orden Nacional y/o Territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los postulantes.
15. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
16. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios de los beneficiarios.
17. Revisión de las Minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en trámites notariales y de registro de las viviendas.
18. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios del proyecto mediante asamblea.
19. Liquidación del proyecto de vivienda VIS por cada etapa.
20. Presentar los respectivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del contrato,

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

LOTE – APORTE MUNICIPIO:

EL PROYECTO VILLA SOR-ALEJANDRIA del **MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA**, se desarrollará en un predio (lote) del Municipio de ALEJANDRÍA – ANTIOQUIA, identificado con la matrícula inmobiliaria N. 026-6009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo el cual cuenta con un área de 5.802 metros y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el noreste del punto uno (1) al punto dos (2) con terrenos del mismo vendedor Jairo Torres López, en una distancia aproximada de doscientos cuarenta y seis metros cuadrados (246 m²); Por el sur del punto dos (2) al punto tres (3) con la carretera que va de Santo Domingo a Alejandría, en distancia aproximada de setenta metros (70 m); Por el oeste del punto tres (3) al punto uno (1), con terrenos de propiedad de Cesar Valencia, en una distancia aproximada de ochenta y cuatro metros (84 m).

En la actualidad el LOTE se encuentra pendiente de ser aportado al FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA por parte del Municipio de ALEJANDRÍA

en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, transferencia que se realizará con resolución Municipal y en caso contrario si existen gastos derivados del proceso de transferencia estos serán asumidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

El avalúo del terreno aportado por el municipio de ALEJANDRÍA – ANTIOQUIA de fecha 13 de agosto de 2021, para el desarrollo del proyecto urbanización PROYECTO VILLA SOR, está valorado en la suma de: MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/L (\$1.224.000.000).

El valor de lote que será aportado por el municipio de ALEJANDRÍA - ANTIOQUIA a cada familia del proyecto es la suma de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L (\$10.200.000), como subsidio en especie.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de ALEJANDRÍA, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del PROYECTO VILLA SOR-ALEJANDRIA la clasificación del suelo es urbana. Por lo anterior, el proponente interesado podrá solicitar la certificación de la secretaria de Planeación del Municipio de Alejandría, donde se especifica de acuerdo al EOT actual, las condiciones del lote donde se desarrollará el proyecto, la cual se entiende hace parte integral del presente proceso de selección.

RECURSOS ECONÓMICOS – APORTE MUNICIPIO

El Municipio de ALEJANDRÍA-ANTIQUIA, se obliga a transferir al FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA voceado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. una vez sea seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la suma de SEISCIENTOS MILLONES PESOS M.L. (\$600.000.000), dichos recursos serán destinados para subsidios que se otorguen a (100) personas adquirentes del proyecto inmobiliario de la siguiente manera:

El subsidio municipal destinado para cada familia corresponde a la suma del subsidio en especie (lote) de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L (\$10.200.000), para los 120 beneficiarios y el subsidio en recursos para el cierre financiero de 100 beneficiarios es de SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$6.000.000) para cada familia, los 20 restantes no tendrán subsidio en dinero. Estos últimos recursos serán entregados a prorrata al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para el desarrollo de cada etapa una vez cumpla con las condiciones del punto de equilibrio con el visto bueno del Interventor. Para el otorgamiento del subsidio, el beneficiario de cada familia deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i) Ser o haber sido habitante y haber nacido en el Municipio de ALEJANDRÍA
- ii) No tener casa propia
- iii) Pueda acceder a un crédito hipotecario ante una entidad vigilada y certificada por la Superintendencia Financiera.

iv) No estar reportado en centrales de riesgo.

Parágrafo Primero: Los requisitos anteriormente enumerados, deben ser cumplidos por las personas que se postulen para ser beneficiarias de los subsidios en recursos y en especie otorgados por el Municipio de Alejandría. Será el último quien de forma exclusiva realice la verificación de tales requisitos como otorgante.

Parágrafo Segundo: Frente a las condiciones para acceder a los 100 subsidios de recursos para el cierre financiero de 100 beneficiarios por el valor de SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$6.000.000), las mismas serán reguladas por el Municipio de Alejandría, en la resolución de convocatoria y asignación.

Parágrafo Tercero: En el evento de que alguno de los beneficiarios de los subsidios otorgados por el Municipio de Alejandría, al momento de la suscripción de la promesa de compraventa ó la Escritura Pública de transferencia, se encuentra reportado en las centrales de riesgo o haya disminuido la capacidad de endeudamiento para el cierre financiero, será causal de revocatoria del subsidio, por parte del Municipio de Alejandría, con el fin de poder beneficiar a otra familia que cumpla con los requisitos.

Parágrafo cuarto: En el evento que, por la comercialización del proyecto, se agoten la lista de los beneficiarios de los subsidios del Municipio de Alejandría, el Municipio autoriza la comercialización de las unidades inmobiliarias restantes a terceros no beneficiarios del subsidio del Municipio, siempre y cuando aporten los recursos correspondientes al Lote al Fideicomiso, cuyo Beneficiario será la Secretaria de Planeación del Municipio de Alejandría, para futuros proyectos.

Teniendo en cuenta que el subsidio otorgado a cada familia, será representado en construcciones por el valor de los recursos, las correspondientes sumas indicadas serán transferidas por el Municipio de ALEJANDRÍA- ANTIOQUIA en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR – ALEJANDRIA, para la correspondiente administración de los recursos como se indicó previamente, recursos que serán desembolsados por la fiduciaria al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con visto bueno de la INTERVENTORIA esta última que se define tendrá un costo en el proyecto que será máximo al 2% de los costos directos del Proyecto, una vez se cumplan las condiciones de giro de cada etapa del proyecto y de forma proporcional a las unidades inmobiliarias que comprenden cada etapa constructiva del proyecto conformado por hasta 120 unidades de vivienda:

- Unidad Abierta
- 6 torres de 5 pisos
- 4 apartamentos por piso
- 120 apartamentos en total
- 12 parqueaderos privados
- 10 parqueaderos para públicos

- 10 parqueaderos para motos

El proyecto se entregará en cuatro etapas divididas de la siguiente forma:

ETAPA	APTOS	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS PÚBLICOS	PARQUEADEROS MOTOS	DESCRIPCIÓN ZONAS COMUNES
1	20	0	0	0	Andenes y redes
2	40	0	0	0	Andenes y redes
3	40	0	10	10	Vías vehiculares y salón comunal
4	20	12	0	0	Vías vehiculares
Total	120	12	10	10	Urbanismo Total

Todo lo anterior, referente al otorgamiento y desembolso de subsidios se entenderá que hace parte del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMSO INMOBILIARIO VILLA SOR.

La descripción del **PROYECTO** estipulada en los presentes términos ha sido modificada respecto a lo consagrado en el contrato de fiducia mercantil conforme a lo dispuesto por el Municipio de Alejandría, y formalizada mediante otrosí del 07 de septiembre de 2.021. Así mismo, de acuerdo a la prefactibilidad y estudios de proyecto, dicha descripción podrá ser modificada.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Especificaciones Técnicas Generales:

EL PROYECTO VILLA SOR está conformada por 7 torres de 5 pisos cada torre con 4 apartamentos por piso, cada apartamento tendrá un área de 52 metros cuadrados, 3 alcobas 1 baño. El proyecto tendrá una vía vehicular y peatonal en andenes la cual comunica las torres y una zona de parqueadero descubiertos.

Estructura:

- Los apartamentos se entregan habitables
- Muros en mampostería estructural
- Losas de entrepiso en concreto.
- Cubierta techo en teja de fibrocemento con estructura metálica.
- Estructura diseñada y construidas de acuerdo a la Norma NSR-10.

B. Acabados de Fachada:

- Muros en bloque de concreto prefabricado revitado
- Muros en zonas comunes en bloque de concreto prefabricado revitado en ambas caras.
- Balcones con acabado en bloque de concreto prefabricado revitado y pasamanos metálico

C. Muros interiores:

- Muros en bloque de concreto prefabricado revitado.
- Muros en zonas comunes en bloque de concreto prefabricado revitado en ambas caras.
- Balcones con acabado en bloque de concreto prefabricado revitado y pasamanos metálico.

D. Cielos:

- Muros en bloque de concreto prefabricado revitado
- Muros en zonas comunes en bloque de concreto prefabricado revitado en ambas caras.
- Balcones con acabado en bloque de concreto prefabricado revitado y pasamanos metálico.

F. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

- Redes de abasto, desagüe y aguas lluvias según RAS 2000.

G. Cocina:

- En la cocina se entrega un mesón prefabricado con lavaplatos en grano pulido y con dos hiladas de enchape en cerámica.
- Grifería lavaplatos.
- Kit lavaplatos incluye canastilla de 4" + sifón+ 2 acoples griflex.
- Enchape en cerámica de 20.5x20.5.

H. Zona de ropas:

- En la cocina se entrega un mesón prefabricado con lavaplatos en grano pulido y con dos hiladas de enchape en cerámica.
- Grifería lavaplatos.
- Kit lavaplatos incluye canastilla de 4" + sifón+ 2 acoples griflex.
- Enchape en cerámica de 20.5x20.5.

J. Ventanería:

- En aluminio natural con vidrio claro, incluye alfajía en aluminio + seguro.

K. Instalaciones Eléctricas y Telefónicas Domiciliar:

- Todo ambiente contara con toma, interruptor y salida de iluminación.
- Salida telefónica en zona social.

- Salida de televisión no cableada en salón comedor.
- Red de potencia según RETTIE, incluye : acometida + tablero circuitos + canalizaciones en PVC + alambrado de circuitos , colocación de aparatos (salidas) y medidores.

L. ZONA DE ROPAS

- Lavadero en granito prefabricado.
- Enchape en pared cerámica de 20.5x20.5 a dos hiladas.
- Instalación para lavadora con salida de agua fría y desagüe.
- Desagües, rejilla plástica.

M. CERRAMIENTOS

- Puerta de acceso principal en lámina metálica calibre 22 de 0.90 metros x 2.30 metros, incluye marco + ala + chapa y pintura de acabado.
- Puerta de baño social de 0.70 metros x 2.30 metros, ala en triplex + marco en chingale + chapa. Puerta balcón corrediza de 2.30 metros x 2.30 metros, en aluminio natural + vidrio 5 mm + seguro.

N. ZONAS COMUNES

- Pasillo de acceso a los diferente niveles
- Escalas con acabado en concreto a la vista

PLAZO PARA LA REALIZACION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del Proyecto es el señalado en el contrato de fiducia mercantil, el cual tiene una vigencia de SETENTA Y DOS (72) MESES, contados a partir de la suscripción del mismo, esto es, desde el 30 de junio de 2.021. Lo anterior, sin perjuicio de que se termine, en un término menor conforme al desarrollo de cada etapa, las cuales podrán traslaparse.

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 desarrollarán 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 escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil o acto administrativo para incrementar el **FIDEICOMISO**, sobre el inmueble que se estima transferir para el desarrollo del PROYECTO, 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 condiciones resolutorias. Dicha transferencia se realizará por parte del Municipio a través de resolución ó Acto Administrativo. En caso de que no se realice a través de Acto Administrativo, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** asumirá los gastos de escrituración y transferencia al Fideicomiso.

Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

2. **FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, y los recursos entregados por el Municipio como subsidio 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 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 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 fiduciario. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de seis (6) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por seis (6) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de

cada etapa constructiva del **PROYECTO**, se modificará el contrato 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, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de 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 requerirse una prórroga 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 – tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
6. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

Se entenderá que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** seleccionado para la realización del **PROYECTO VILLA SOR-ALEJANDRIA** ha alcanzado las condiciones de giro para cada etapa del proyecto, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo de seis (6) meses prorrogables por seis (6) meses más contados desde la suscripción de la fecha en la que se remita por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comunicación informando el inicio de la promoción de cada etapa del **PROYECTO**. Las condiciones de giro serán las siguientes:

ASPECTOS LEGALES:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para la etapa respectiva y/o para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria y constancia de pago del impuesto de delineación urbana. El titular de la licencia debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos del Decreto 1077 de 2015.

b. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio.

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**, por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**, pago el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que cuente con concepto favorable.

ASPECTOS TÉCNICOS:

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

ASPECTOS FINANCIEROS:

a. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio.

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** en la etapa objeto de verificación de cumplimiento de las condiciones de giro. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos de la etapa correspondiente el valor del subsidio en dinero a otorgar por el **MUNICIPIO** proporcionalmente asignado según el número de unidades de vivienda de cada etapa. 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 en la respectiva etapa.

- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos al Fideicomitente Constructor, este(os) se encuentra(n) a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.
- f. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera indicando para la etapa del PROYECTO para la cual se otorga el crédito, a favor de Fideicomitente Constructor y/o del Patrimonio Autónomo, en caso de requerirse de ello para la culminación de cada Etapa del PROYECTO. Adicionalmente Fideicomitente Constructor debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador y el Interventor designado, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha.
- g. 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.
- h. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción por un monto igual a los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, así como responsabilidad civil extracontractual, y sobre el costo de prestaciones sociales 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 INMOBILIARIO VILLA SOR-ALEJANDRÍA**, y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.
- i. Otros Documentos: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobado.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa de cada etapa constructiva del **PROYECTO**

Una vez cumplidas y acreditadas por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, serán liberados de los recursos de cada etapa constructiva del PROYECTO, en los cuales se encuentran comprendidos los recursos de los subsidios

otorgados en dinero por el Municipio de ALEJANDRÍA para cada familia, que serán destinados para la construcción por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA 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 las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo el FIDEICOMITENTE APORTANTE, es decir, el Municipio de Alejandría seleccionará a través de este proceso a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

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

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

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y del contrato que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ALEJANDRÍA, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección,

sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

IDIOMA.

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

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

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

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

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

EL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR-ALEJANDRIA**, 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 VILLA SOR - ALEJANDRIA**, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera por instrucción del MUNICIPIO como evaluador, 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 habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico juan.pardo@fiducentral.com y Claudia.quinchia@fiducentral.com, Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigida al FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR- ALEJANDRÍA, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

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

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA, LA FIDUCIARIO** y el **MUNICIPIO DE ALEJANDRIA** 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, su costo y tiempo de ejecución, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y solo a través de adendas debidamente publicadas en la página www.fiducentral.com. Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA**, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado,

deberá solicitar aclaración al siguiente correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y Claudia.quinchia@fiducentral.com, dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

El oferente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y los anexos incluido el contrato fiduciario, así como sus modificaciones que hagan parte integral del proceso de selección.

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

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

CAPITULO III PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CONVOCANTE:

Es la Sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA, la cual ha sido instruida por LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO ALEJANDRÍA para adelantar el presente proceso de selección.

EL FIDEICOMISO OBJETO DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR SELECCIONADO:

Será el FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA, quien es el administrador de los recursos transferidos por EL MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente Aportante. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el fideicomiso objeto de inclusión del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado en adelante se denominará "FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA".

OBJETO SELECCIÓN:

SELECCIONAR EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR – ALEJANDRIA que realizará "ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PROYECTO VILLA SOR- ALEJANDRÍA.

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

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

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

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

- Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria:
10 de Septiembre de 2021. Página web de la Fiduciaria Central S.A
www.fiducentral.com
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria
15 de Septiembre de 2021 hasta las 12:00 m.
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central o
Radicado electrónico Al correo juan.pardo@fiducentral.com
- Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva:
Hasta el 17 de Septiembre de 2021 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso):
22 de Septiembre de 2021 hasta las 4:00 p.m.
Oficinas de la Fiduciaria Central
- Informe de Evaluación de propuestas:
24 de Septiembre de 2021.
En la página web www.fiducentral.com
- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación:
27 de Septiembre de 2021 hasta las 4:00 p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central o
Radicado electrónico Al correo fiducentral@fiducentral.com
- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación:
29 de Septiembre de 2021 hasta las 5:00 p.m.

A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com

- Selección al proponente ganador
30 de Septiembre de 2021 hasta las 5:00 p.m.
Se publicará en la página web www.fiducentral.com
- Firma del otrosí al Contrato:
Del 4 de Octubre al 8 de Octubre de 2021
Oficinas de la Fiduciaria Central.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

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

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

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

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el Municipio de Alejandría.
- Cuando expresamente lo determine el Municipio por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.
- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPITULO IV PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA

PRESENTACIÓN:

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA.

Convocatoria Proceso de Selección Fideicomitente Constructor PROYECTO VILLA SOR-ALEJANDRIA

Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del proponente

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

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

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

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

EL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

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

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

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

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

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación

del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

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

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

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

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.

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

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

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

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la Contraloría General de la República. En caso que el proponente y/o su representante legal se

encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales, se rechazará la propuesta.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

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

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

CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.

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

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

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

PROPUESTA ECONÓMICA

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

Teniendo en cuenta que al momento de presentar la propuesta no se cuenta con 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, se entiende que la propuesta presentada es una prefactibilidad del proyecto y una vez se realice los diseños definitivos (el estudio de suelos, los diseños estructurales, los diseños arquitectónicos, eléctricos, sanitarios) los cuales deben ser aprobados por la secretaria de infraestructura del Municipio, se determina la factibilidad del proyecto que determinará el valor final de las viviendas.

El valor de la propuesta será la prefactibilidad que será igual a la suma de los costos directos de la construcción de hasta las 120 viviendas y todo lo que se describe del proyecto + el costo directo de la construcción del urbanismo + los costos indirectos.

Así mismo el valor de la propuesta también deberá ser presentada por el valor total de cada vivienda en Salarios Mínimos Legales Vigentes con el fin de que al momento de la escrituración, este sea el valor determinante de la misma, siempre y cuando los estudios relacionados anteriormente no arrojen una factibilidad diferente del proyecto.

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s), teniendo en cuenta la factibilidad que se realice y determine el valor final de las viviendas.

El proponente adicionalmente deberá tener en cuenta en el valor ofertado debe incluirse las comisiones Fiduciarias dentro de los costos del proyecto que estarán a cargo de este, a partir de la vinculación mediante Otrosí al Fideicomiso.

Frente a los costos de transferencia del lote al Fideicomiso dicha transferencia se realizará por parte del Municipio a través de resolución ó Acto Administrativo. En caso de que no se realice a través de Acto Administrativo, el FIDEICOMITENTE APORTANTE asumirá los gastos de escrituración y transferencia al Fideicomiso.

Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Frente a la Interventoría, los costos de la misma estarán a cargo de los recursos aportados por el Municipio al Fideicomiso, que se define tendrá un costo en el proyecto que será máximo el 2% de los costos directos del Proyecto.

VIGENCIA DE LA PROPUESTA

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

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

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

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

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

CAPITULO V CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

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

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

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

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

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

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de la HAYA que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

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

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

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

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.

- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados. Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

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 2020, 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 2020 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 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
ÍNDICE DE LIQUIDEZ :	Activo corriente / Pasivo corriente	MAYOR O IGUAL A 20	CUMPLE /NO CUMPLE
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO:	Pasivo total / Activo total	MENOR O IGUAL AL 35%	CUMPLE/NO CUMPLE

RAZÓN COBERTURA DE INTERES:	Util. Operacional / Gastos de intereses	MAYOR O IGUAL AL 30%	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 2020. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

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

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

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

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

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

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

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

Si el proponente o integrante del consorcio o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados del año 2020, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si a él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS

El proponente debe certificar su experiencia e idoneidad en la construcción de Proyectos de Vivienda VIS multifamiliar, en una cantidad igual o superior a 100 unidades y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 3 niveles de altura.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados y/o proyectos en ejecución, debidamente certificado por el interventor del proyecto.

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

- Licencia de construcción si el proyecto se encuentra en ejecución.
- Certificación de avance de obra expedido por interventoría externa.
- Certificado de terminación del proyecto expedido por la interventoría y/o propietario o dueño del proyecto.

2. EXPERIENCIA EN TRABAJO CON LA COMUNIDAD EN PROYECTOS VIS

En el área de Gestión Comunitaria se requiere demostrar experiencia en la implementación de Planes de Gestión Social donde se demuestre el abordaje de las

comunidades en tres fases: pre construcción, ejecución, y finalización y sostenibilidad de la construcción de por lo menos dos (2) proyectos, cuya sumatoria de unidades habitacionales debe ser igual o superior a DOSCIENTOS (200) Viviendas VIS. Para esto el proponente deberá presentar certificación del dueño del proyecto contratante o entidad pública.

3. EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO

EL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se estima vincular al proponente elegido el valor estimado de las viviendas a integrar el PROYECTO, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, expedida por la entidad respectiva.

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL área de Administración de empresas, Ingeniería financiera con postgrado en evaluación de proyectos o afines.	NO MENOR DE CINCO (5) AÑOS CONTADOS ENTRE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA PROFESIONAL O ACTA DE GRADO Y LA FECHA DE CIERRE DEL PLAZO DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN.	Como mínimo Director o gerente en 2 proyectos de vivienda de interés social.
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	NO MENOR DE CINCO (5) AÑOS CONTADOS ENTRE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA PROFESIONAL Y LA FECHA DE CIERRE DEL PLAZO DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN	Por lo menos TRES (3) proyectos de vivienda de más de 100 soluciones de vivienda de interés social en calidad de director y/o interventor.

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o acta de grado, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

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

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

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

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

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

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

- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o acta de grado del documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

CRITERIO	PUNTAJE
1. EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS	300 PUNTOS
2. EXPERIENCIA EN TRABAJO CON LA COMUNIDAD EN PROYECTOS VIS	100 PUNTOS
3. EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	200 PUNTOS
4. PROPUESTA ECONOMICA	400 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS

FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA

1. EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

- Proyectos Vivienda VIS multifamiliar, cuya sumatoria sea de hasta 100 soluciones de vivienda y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 3 niveles de altura. **100 Puntos**
- Proyectos de Vivienda VIS multifamiliar, cuya sumatoria sea de más de 100 hasta 150 soluciones de vivienda y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 3 niveles de altura. **200 Puntos**
- Proyectos Vivienda VIS multifamiliar, cuya sumatoria sea de más de 200 soluciones de vivienda y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 3 niveles de altura. **300 Puntos**

- **TOTAL, PUNTAJE MAXIMO POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE 300 puntos**

2. EXPERIENCIA EN TRABAJO CON LA COMUNIDAD EN PROYECTOS VIS

El proponente deberá acreditar en el área de Gestión Comunitaria experiencia en la implementación de Planes de Gestión Social donde se demuestre el abordaje de las comunidades en tres fases: pre construcción, ejecución, y finalización y sostenibilidad de la construcción de por lo menos dos (2) proyectos, cuya sumatoria de unidades habitacionales debe ser igual o superior a DOSCIENTOS (200) Viviendas VIS.

Para esto el proponente deberá presentar certificación del dueño del proyecto contratante o entidad pública

EXPERIENCIA EN TRABAJO CON LA COMUNIDAD EN PROYECTOS VIS	
NÚMERO DE VIVIENDAS	PUNTOS
Cuya sumatoria sea de hasta 200 soluciones de vivienda.	50
Cuya sumatoria sea de Superior a 201 soluciones de vivienda	100

3. EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO

3.1. EXPERIENCIA DEL GERENTE DEL PROYECTO

3.1.1. EXPERIENCIA GENERAL

- Más de 5 hasta 10 años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional y/o acta de grado. **25 puntos**
- Más de 10 años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional o acta de grado **50 puntos**

3.1.2. EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Hasta 5 años como Gerente o Director Principal en proyectos de vivienda de interés social. **25 puntos**
- Más de 5 años como Gerente o Director Principal en proyectos de vivienda de interés social. **50 puntos**

3.2. EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO

3.2.1. EXPERIENCIA GENERAL

- Hasta 5 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional y/o acta de grado. **25 puntos**

- Más de 5 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional y/o acta de grado. **50 puntos**

3.2.2. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA

- Director de por lo menos un proyecto de vivienda de hasta 150 soluciones de vivienda de interés social. 25 puntos
- Director de por lo menos un proyecto de vivienda superior a 150 soluciones de vivienda de interés social. 50 puntos

TOTA PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 200 puntos

4.FACTOR ECONÓMICO

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

El proponente adicionalmente deberá tener en cuenta en el valor ofertado debe incluirse las comisiones Fiduciarias dentro de los costos del proyecto que estarán a cargo de este, a partir de la vinculación mediante Otrosí al Fideicomiso.

Frente a los costos de transferencia del lote al Fideicomiso serán asumidos por el **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** mediante resolución del Municipio. En caso de que la transferencia se realice por escritura pública, los gastos notariales y de transferencia serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

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

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

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.

- Si persiste el empate se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de interés social en altura.
- En caso de persistir el empate se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje total en el factor de experiencia en trabajo con la comunidad en proyectos vis.

CAPITULO VI CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el proyecto regulado en el contrato resultante de la presente convocatoria, será transferido por EL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA al FIDEICOMISO, será el PA a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., y el FIDEICOMITENTE APORTANTE quienes suscribirán el referido Otrosí al contrato, por instrucción del MUNICIPIO.

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

VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del Contrato a suscribir, objeto del presente proceso de selección, es de setenta y dos (72) meses contados a partir de la suscripción del mismo, esto es, desde el 30 de junio de 2.021. Lo anterior, sin perjuicio de que el mismo culmine antes conforme al desarrollo del proyecto o se extienda según sea necesario previa justificación y suscripción del respetivo otrosí.

VALOR DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta que al momento de presentar la propuesta no se cuenta con 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, se entiende que la propuesta presentada es una prefactibilidad del proyecto y una vez se realice los diseños definitivos (el estudio de suelos, los diseños estructurales, los diseños arquitectónicos, eléctricos, sanitarios) los cuales deben ser aprobados por la secretaria de infraestructura del Municipio, se determina la factibilidad del proyecto que determinará el valor final de las viviendas. En todo caso, dado el tope del valor de vivienda VIS, el precio no podrá sobrepasar los 135 SMLMV

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE SELECCIONADO COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Sin perjuicio de lo señalado en el contrato de fiducia mercantil, adquirirá las siguientes obligaciones:

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del contrato y asumir su titularidad.
- Entregar al interventor del contrato el presupuesto ajustado para su revisión y aprobación antes de dar inicio a la etapa de construcción.
- Someter a aprobación del Municipio el presupuesto definitivo.
- Someter a aprobación del Interventor el cronograma de actividades y orden de ejecución.
- Tramitar y obtener bajo su exclusiva cuenta y riesgo los permisos, licencias, recibos, aprobaciones y paz y salvos que demanden las diferentes Empresas de Servicios Públicos, curadurías urbanas y otras entidades del orden Municipal, Departamental y/o Nacional para la ejecución del objeto contractual.
- Acatar en su integridad todas las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, que respecto del cumplimiento del objeto del contrato, efectúe el El Municipio a través del Interventor.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el Contratante a favor del PA, para el cumplimiento del objeto del contrato, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del contrato, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del contrato.
- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del contrato fiduciario, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE

El Fideicomitente Aportante, en su calidad de autoridad Municipal, se obliga a colaborar y brindar desde sus competencias lo requerido en el desarrollo del proyecto para cumplir con el desarrollo y la construcción del proyecto. Así mismo como coadyuvar mediante la suscripción de las autorizaciones al Constructor y Gerente en el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo y construcción y demás que se requieran para el desarrollo del proyecto, a supervisar el desarrollo del contrato de fiducia mercantil.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

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

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Cumplir con los pagos que se le ordenen en vigencia del contrato conforme al procedimiento señalado, y en el correspondiente contrato, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos a cargo del Contratante, serán efectuados conforme a las órdenes de giro previa aprobación del interventor del contrato.
- Las demás que se hayan pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre FIDUCENTRAL y el Municipio y que sean aplicables al presente proceso de selección.

FORMA DE PAGO

El contratante, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará los pagos destinados al desarrollo del proyecto que perfeccione este proceso de selección de la siguiente manera:

- Los pagos serán en proporción al avance de la Obra, de acuerdo con la metodología de la matriz de hitos de pago, formuladas por el OFERENTE, previo cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la etapa respectiva y aprobación de la orden de giro por el INTERVENTOR designado, y Aprobadas por el FIDEICOMISO y por el MUNICIPIO, previa verificación del cumplimiento del avance de cada Hito de Pago de acuerdo con la matriz que se adopte.
- En consecuencia, no habrá ningún pago previo al cumplimiento de las condiciones de giro de la etapa respectiva
- Solo se aprobarán Hitos ejecutados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, avalados por el interventor del Proyecto.

- Del valor de cada acta de pago, se descontarán las sumas correspondientes por concepto de descuentos tributarios y multas cuando fuere del caso. En el presente contrato no se realizarán pagos por concepto de anticipo.
- Los subsidios en recursos destinados al proyecto, se entregarán proporcionalmente a cada etapa del proyecto una vez el Fideicomitente constructor acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO con el visto bueno del Interventor.
- Una vez finalizada cada etapa del proyecto y liquidada la misma, el Fideicomitente constructor podrá hacer uso de los recursos que por concepto de utilidad arroje la respectiva etapa, recursos de los cual será beneficiario, para el desarrollo de las siguientes etapas o como parte del cierre financiero de las etapas pendientes por ejecutar.

El fideicomitente Constructor, en desarrollo de su actividad, será beneficiario Fideicomiso VILLA SOR, consistiendo su Beneficio en recibir, una vez ejecutado cada etapa del proyecto, las utilidades, que de ser el caso arroje el proyecto, previo el cumplimiento de los requisitos legales en la construcción y escrituración.

REQUISITOS PARA BENEFICIO DEL PROYECTO.

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

GARANTÍAS DEL CONTRATO

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

PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES, LEGALES E INDEMNIZACIONES AL PERSONAL, TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN, RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá mantener vigentes las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora a petición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y del MUNICIPIO a cuenta del

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien por la firma del otrosí que lo vincula al Contrato autoriza expresamente a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, y una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer en su contra.

Las garantías requieren aprobación expresa de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Póliza, por los amparos de todo riesgo en construcción por un monto igual a los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, así como responsabilidad civil extracontractual, y sobre el costo de prestaciones sociales 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 INMOBILIARIO VILLA SOR-ALEJANDRÍA**, y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos exigidos en el contrato fiduciario.

En la garantía deberá estipularse que el tomador es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en caso de que este sea plural son todos los miembros de naturaleza privada del consorcio o unión temporal, o éste último y no su representante legal, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente.

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

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato de Fiducia, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral por parte de la fiduciaria, en cualquier momento, en caso que el OFERENTE ELEGIDO, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

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

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

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

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento injustificado por parte del oferente, éste pagará al contratante sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 10% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, el contratante podrá efectuar reclamación de

INDEPENDENCIA DEL OFERENTE

El oferente elegido como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato y en consecuencia, LA FIDUCIARIA y el MUNICIPIO estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del contrato de carácter laboral, fiscal, comercial o de cualquier otra índole.

GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

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

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Sin perjuicio del lugar en que se desarrollará el PROYECTO. Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D – 09, sede de FIDUCIARIA CENTRAL.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

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

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

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

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones.
- Contrato fiduciario y respectivos otrosíes que se suministrarán a solicitud del interesado.

- Las pólizas y sus adiciones, vigencias y actualizaciones.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO

Si el proponente seleccionado no suscribe el Otrosí 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.

FINANCIACIÓN DEL PROYECTO OTRAS FUENTES

En caso de requerirse para el cierre financiero del proyecto el uso de otras fuentes para la financiación con una sociedad legalmente constituida en Colombia para la respectiva financiación del proyecto o aporte de recursos, El Fideicomitente Constructor seleccionado podrá ceder parte de su Beneficio del proyecto. Así mismos en dicho evento, El Fideicomitente Aportante acepta la inclusión de este tercero como Fideicomitente Aportante de recursos, sin que se entienda que será responsable por la construcción, cuya calidad se ve limitada al aporte de recursos al proyecto y obtención de un beneficio a la liquidación de cada etapa, condicionado a la ejecución del proyecto, para lo cual deberá entregar a la Fiduciaria los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-.

CESIÓN DEL CONTRATO

Será también FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, el tercero a quien un FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus CESIONARIOS ceda parcial o totalmente sus derechos y/o posición contractual en el FIDEICOMISO, quien en virtud de esa cesión tomará el carácter de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO en la proporción y calidad cedida. Para que dicha cesión surta efectos, debe tener la aceptación expresa de todos los restantes FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y de la FIDUCIARIA, y deberá perfeccionarse a través de un Contrato de Cesión de Posición Contractual, que para que sea registrado ante Fiduciaria Central S.A deberá ser:

- 1.** Por escrito en 3 ejemplares iguales, firmados por CEDENTE y CESIONARIO. El escrito contendrá identificación completa de las Partes, porcentaje cedido, título por el cual se cede, la manifestación expresa del CESIONARIO de conocer y aceptar el Contrato de Fiducia Mercantil, y de asumir la totalidad de obligaciones

- y derechos que se derivan de este contrato.
2. Al contrato se anexará por lo menos: Formato de Vinculación firmado por el CESIONARIO, acompañado, en cuanto aplique, de certificado de existencia y representación legal, autorización de órgano competente o poderes, declaración de renta o certificado de ingresos, estados financieros, fotocopia de cédula con firma original y huella dactilar.
 3. El contrato y sus anexos se radicarán en la Sección de Recepción de Fiduciaria Central S.A, acompañado del pago de la comisión que dicho acto genera y Fiduciaria Central S.A procederá a efectuar el registro correspondiente.

PARÁGRAFO 1. FORMALIDADES DE LA CESIÓN: Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el Contrato de Cesión de Posición Contractual en 3 ejemplares que suscribirán las partes CEDENTE y CESIONARIO, y la FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación y notificación de la cesión. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. La FIDUCIARIA procederá inmediatamente con base en el contrato, a registrar la cesión.

PARÁGRAFO 2. Fiduciaria Central S.A se reservará el derecho de objetar la vinculación de CESIONARIOS, mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO CEDENTE, en caso de no cumplimiento de las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-
Atentamente,



NATALIA ANDREA SÁNCHEZ CANO

C.C. No. 1.037.590.362 de Envigado

Apoderada General FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA SOR - ALEJANDRIA.

NIT.830.053.036-3