

INVITACIÓN PÚBLICA N° 001
DICIEMBRE DE 2021

VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO MIRAFLORES- LA ESTRELLA
EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR QUIEN TENDRÁ A SU CARGO LA PROMOCIÓN,
GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO **MIRAFLORES- VIVIENDA VIS**

LA ESTRELLA- ANTIOQUIA

CONDICIONES PARA LA
PRESENTACION DE OFERTAS

MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
DICIEMBRE DE 2021

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249
email: fiduciaria@fiducentral.com servicio al cliente@fiducentral.com
www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

CAPÍTULO I JUSTIFICACION

Fiduciaria Central S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso inmobiliario "MIRAFLORES - LA ESTRELLA", identificado con NIT. 830.053.036-3, por instrucción expresa del Fideicomitente Aportante - El Municipio de LA ESTRELLA, mediante la presente se permite hacer invitación pública a través de su página web, para ofertar la realización de un proyecto de vivienda de interés social en dicho Municipio, según se describe a continuación:

El Municipio de LA ESTRELLA pretende impulsar el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social que puede ser enmarcado dentro de los proyectos: Mi Casa Ya del Gobierno Nacional, programas de vivienda subsidiada del Municipio, de Cajas de Compensación familiar, de La Empresa de Viviendas de Antioquia (VIVA), entre otros, ya que ninguno es excluyente entre sí.

El Municipio es propietario del lote con número de matrícula inmobiliaria No. 001-1207171 en el cual se pretende realizar la construcción de hasta 33 Apartamentos, aprobados según Resolución 1291 del 30 de noviembre de 2020.

El Municipio de LA ESTRELLA- Antioquia, transferirá el lote en mención al patrimonio autónomo constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado por el Municipio en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDUCIARIA CENTRAL S.A como FIDUCIARIA que consta en documento privado del 29 de octubre de 2.021, para que sobre el mismo se desarrolle por propia cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que resulte elegido tras este proceso, el proyecto denominado MIRAFLORES, el inmueble se transferirá mediante la Resolución "POR MEDIO DE LA CUAL SE TRANSFIERE A TITULO GRATUITO LA PROPIEDAD DE UN PREDIO A NOMBRE DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRAFLORES- LA ESTRELLA, DE CONFORMIDAD CON LAS FACULTADES OTORGADAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA MEDIANTE LOS RESPECTIVOS ACUERDOS.

PARAGRAFO: CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS:

El proyecto cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado y disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Por consiguiente, por encargo e instrucción directa del municipio de LA ESTRELLA- Antioquia, la fiduciaria publicará en su página web, los términos formulados por la entidad municipal que constan en el presente documento, para seleccionar un Fideicomitente Constructor para la realización del proyecto, el tercero debe tener la capacidad de Gerenciar, Diseñar, comercializar y Construir el proyecto inmobiliario a desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades.

El oferente al cual se le adjudique la facultad de formar parte del contrato de fiducia mercantil tendrá como obligación el proceso de calibración y ajuste presupuestal de acuerdo a las obligaciones que demande el contrato al cual se vinculará, y conforme a los avances realizados a la fecha por el

Municipio sobre los estudios y especificaciones de la necesidad. El contrato de fiducia mercantil tendrá las siguientes fases:

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 resolución por el Municipio de transferencia a título gratuito para incrementar el FIDEICOMISO, sobre el inmueble ubicado en el área urbana del municipio de LA ESTRELLA, 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, el predio debe estar libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la FASE DE PROMOCIÓN del proyecto MIRAFLORES .

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 del PROYECTO vinculados inicialmente como ENCARGANTES al Fondo Abierto – administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A., hasta que se cumplan LAS CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR indicadas en el contrato de fiducia mercantil. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informan a la Fiduciaria el inicio de la fase de preventas del proyecto MIRAFLORES:

- **FASE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN: 33 Apartamentos. Etapa única.**
Torre No. 1, 33 apartamentos.

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, para la liberación de los recursos del PROYECTO destinados a la construcción del mismo, que incluye:

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 – de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. Los inmuebles deben 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 de los inmuebles sobre los cuales 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.
- 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, con el respectivo informe de interventoría como soporte.
- b. Flujo de caja de cada etapa del proyecto suscrito por el Representante Legal.
- c. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO** en la etapa respectiva, esto es, que con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ENCARGANTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, junto con los correspondientes soportes.
- d. Certificación del Representante Legal del Fideicomitente Constructor, contador y/o Revisor Fiscal según aplique y El Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio del **PROYECTO** en la etapa respectiva.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, al Fideicomitente Constructor se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.
- f. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera indicando para que etapa se otorga el crédito, a favor de Fideicomitente Constructor o del Patrimonio Autónomo, con destino al desarrollo del **PROYECTO**, en caso de requerirse de ello para la culminación 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 los inmuebles fideicomitados y certifiquen el avance de obra a la fecha.
- g. Certificación suscrita por El Revisor Fiscal y/o Contador del Fideicomitente Constructor según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes 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 la etapa respectiva, 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 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 MIRAFLORES- LA ESTRELLA**, 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.

INFORMACION GENERAL

La Administración Municipal de LA ESTRELLA-ANTIOQUIA-, como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 y 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) MIRAFLORES

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración municipal de LA ESTRELLA- ANTIOQUIA, solicita a FIDUCIARIA CENTRAL S.A actuando como vocero y administrador del FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA", la presentación formal de la invitación pública para la selección del Fideicomitente Constructor para que realice: LA PROMOCIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA Del proyecto de vivienda de interés social "MIRAFLORES" cuyo alcance será HASTA 33 Apartamentos VIS, proyecto que contará con recursos provenientes de: Subsidios Municipales, Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los Prominentes Compradores y Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA.

El municipio de LA ESTRELLA- ANTIOQUIA constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA" administrado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, con el fin de que lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los bienes que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario; permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y como producto de dicha gestión será este quien reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el contrato fiduciario, previo visto bueno del INTERVENTOR designado.

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 "MIRAFLORES- LA ESTRELLA", ha sido instruida por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para publicar la invitación a terceros interesados en realizar, LA PROMOCIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO MIRAFLORES del municipio de LA ESTRELLA.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA", a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación a una persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para ocupar la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL PATRIMONIO AUTONOMO CITADO quien tendrá a cargo la: PROMOCION, GERENCIA CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO MIRAFLORES del municipio de LA ESTRELLA, bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor, de acuerdo con las indicaciones dadas en el presente documento.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La totalidad del proyecto MIRAFLORES, PROMOCIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL del Municipio de LA ESTRELLA, se realizarán conforme lo disponen la Ley 388 de 1997, esto es, que se registrará por el derecho comercial, en concordancia con la ley 1537 de 2.012. Por lo que una vez el municipio de LA ESTRELLA haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario.

Se formalizará la incorporación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, suscribiendo para el efecto un "OTROSI N° 1", al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA" y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de calidad, así como las obligaciones derivadas 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 LA ESTRELLA con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo OTROSI, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario.

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

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO AL QUE SE VINCULA EL OFERENTE ELEGIDO

El objeto del contrato de fiducia mercantil consiste en "la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que la fiduciaria como vocera del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta, en su constitución, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO. LA FIDUCIARIA**, como su vocera, administrará los recursos que ingresen de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; y permitirá el proceso de promoción, comercialización, gerencia y construcción de un **PROYECTO** inmobiliario de vivienda de Interés Social por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre los inmuebles fideicomitidos; así mismo, y como producto de dicha gestión, recibirá y administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los adquirentes de las unidades inmobiliarias, quienes se vincularán como encargantes en los términos del encargo de vinculación respectivo y futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, los recursos serán girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado".

Por consiguiente el objeto del presente proceso es, seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con Gerencia Integral de Proyectos de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para que se vincule al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del citado contrato quien tendrá a cargo LA PROMOCION, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO MIRAFLORES del municipio de LA ESTRELLA por su propia cuenta y riesgo.

El OFERENTE 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, presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la dirección y apoyo en la administración de la obra, también la proyección de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado a los órganos competentes de la copropiedad (Beneficiarios) del proyecto.

ALCANCE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Las actividades a ejecutar por el oferente seleccionado serán las descritas a continuación, sin perjuicio de las demás del contrato de fiducia mercantil. No obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el supervisor por parte del municipio podrá solicitar su ejecución:

1. 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 de proyecto necesario.
2. Elaboración y aprobación por parte de la entidad competente del Reglamento de propiedad horizontal del proyecto, incluye minuta y planos.
3. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollarán durante la realización de la obra.
4. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
5. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
6. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.
7. 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.
8. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
9. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios de los beneficiarios.
10. Realización y 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.

11. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al órgano competente de administración de la copropiedad designado por los propietarios del proyecto mediante asamblea.
12. Actuar como Gerente Integral del Proyecto una vez se adjudique la obra a la firma que ejecutara la construcción.
13. Liquidación del proyecto de vivienda VIS.
14. Presentar los respectivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del contrato, de acuerdo con lo establecido por el comité Técnico Administrativo Fiduciario.
15. Asistir y rendir informes a los Comités Técnico Administrativos Citados por el Municipio.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

LOTE – APORTE MUNICIPIO:

El proyecto de vivienda de interés social MIRAFLORES, se implantará en el predio (lote) que será aportado al Fideicomiso inmobiliario “MIRAFLORES- LA ESTRELLA” por parte del Municipio de LA ESTRELLA- ANTIOQUIA: el cual cuenta con un área de NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE (945,59) metros cuadrados

El avalúo del terreno aportado por el municipio de LA ESTRELLA- ANTIOQUIA para el desarrollo del proyecto denominado MIRAFLORES se hará posterior al presente proceso, y previo a la transferencia del área a transferir, que corresponde a NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE (945,59) METROS CUADRADOS como Área Neta Urbanizable para la implantación del proyecto.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de LA ESTRELLA, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del proyecto MIRAFLORES la clasificación del suelo es URBANO, al cual se accede por las vías urbanas de LA ESTRELLA.

RECURSOS ECONÓMICOS – APORTE MUNICIPIO

El Municipio de LA ESTRELLA-ANTIOQUIA, se obliga a transferir al FIDEICOMISO INMOBILIARIO “MIRAFLORES- LA ESTRELLA” voceado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. una vez sea seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los siguientes subsidios para que se otorguen a las personas adquirentes del proyecto inmobiliario de la siguiente manera:

El subsidio municipal destinado para cada familia correspondiente al subsidio en especie (lote), el cual será transferido al FIDEICOMISO INMOBILIARIO “MIRAFLORES- LA ESTRELLA”.

El subsidio en recursos para el cierre financiero de cada familia, por la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS M.L. (\$15,000,000.00) por cada vivienda. Estos últimos que serán entregados al FIDEICOMISO, y girados por éste al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR únicamente previo el cumplimiento de las condiciones de giro correspondiente y visto bueno del INTERVENTOR designado para el desarrollo del proyecto. Para el otorgamiento del subsidio, el beneficiario de cada familia deberá cumplir con los siguientes requisitos ante el Municipio de LA ESTRELLA:

- i) Ser habitante del Municipio de LA ESTRELLA y/o que haya vivido como mínimo el último año en el Municipio.
- ii) No tener casa propia
- iii) No haber sido beneficiario de ningún subsidio de vivienda del nivel nacional, departamental y municipal.
- iv) Pueda acceder a un crédito hipotecario ante una entidad vigilada y certificada por la Superintendencia Financiera.

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 LA ESTRELLA- ANTIOQUIA en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA" para la correspondiente administración de los mismos como se indicó previamente, recursos que serán desembolsados por la fiduciaria al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez se cumplan las condiciones de giro del proyecto y se decreta el punto de equilibrio por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Para la construcción del proyecto, cuyo alcance es de 33 Apartamentos de interés social, la propuesta se presentará en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV):

El otorgamiento y asignación de subsidios se debe hacer mediante resolución expedida por la Alcaldía Municipal de LA ESTRELLA, estos deberán ser consignados a las cuentas que indique la Fiduciaria Central por parte del Municipio.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

MIRAFLORES, es un conjunto residencial que será conformado por una torre de 5 y 6 pisos de altura con 6 apartamentos por piso, el cual se desarrollará en la FASE 1 con 33 apartamentos

Las características principales del proyecto son:

- 1 Torre de 5 y 6 Pisos
- 6 viviendas por piso
- 33 Apartamentos en total.
- Área Vivienda: 53 mt² aprox.
- Cubierta en placa de concreto impermeabilizada
- Estrato 2.

EL PROYECTO EN GENERAL DEBERÁ CONTENER (Además de lo enunciado en los ítems anteriores):

1. Número de parqueaderos para carros 7 y para motos 5.
2. Acometidas principales de redes de acueducto y alcantarillado desde el punto que indique la empresa prestadora de estos servicios hasta el punto de conexión para el proyecto como tal.

Especificaciones Generales:

A. Estructura:

- Cimentación: Placa flotante que incluye Viga TE invertida en concreto reforzado. (o el que disponga el estudio de suelos)
- Estructura: Sistema estructural en muros vaciados con formaleta metálica tipo insercha.
- Losa de entrepisos maciza en concreto reforzado
- Cubierta: estructura de concreto
- Estructuras diseñadas y construidas bajo la Norma – NSR 10

B. Acabados de Fachada:

- Muros con acabado en pintura acrílica o revestimiento acrílico texturizado
- Muros zonas comunes en pintura tipo Coraza color claro.
- Fajas llevarán acabado en pintura coraza color oscuro
- Escalera con baranda + pasamanos metálicos + pintura
- Piso en concreto, en acceso a viviendas
- Pasos escaleras en concreto
- Muros en ladrillo de fachada a la vista, sin pintura, hidrofugados.

C. Muros interiores:

- Muros interiores en concreto o mampostería a la vista.

D. Cielos:

- Cielo vivienda: estructura a la vista. Altura libre 2,30 mts.
- Cielo baño y zonas de ropas: concreto a la vista

E. Pisos:

- Concreto al interior de las viviendas.
- Los puntos fijos van en concreto a la vista
- Escalas en concreto a la vista.

F. Baño:

- Enchape piso en cerámica blanca de 20.5 x 20.5.
- Enchape pared ducha en cerámica blanca 20.5 x 20.5 a 1.80 mts de altura
- Sanitario Blanco con tanque de bajo consumo de agua,
- Lavamanos Blanco con grifería, salida de agua fría.
- Grifería de ducha para agua fría.
- Incrustaciones baño en porcelana blanca nacionales,
- Desagües, rejilla de plástica color blanco.

G. Cocina:

- Mesón en acero inoxidable de 1.20 mt, incluye: lavaplatos
- Grifería lavaplatos
- Enchape pared en cerámica 20.5 x 20.5 dos hiladas

H. Zona de ropas:

- Lavadero prefabricado con acabado en granito blanco de 50 x 50 cm.
- Enchape pared en cerámica blanca 20.5 x 20.5 dos hiladas
- Instalación para lavadora con salida de agua fría y desagüe.
- Desagües, rejilla de plástica color blanco

I. Carpintería Metálica y de Madera

- Puerta de acceso principal, lámina metálica calibre 20 de 0.90 mt x 2.00 mt, incluye marco + ala + chapa + pintura electrostática blanca.
- Puerta Baño de 0.70 mts x 2.00 mts, ala en Madecor + madera + chapa.

J. Ventanería:

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

K. Instalaciones Eléctricas y Telefónicas Domiciliar:

- Todo ambiente contará con toma, interruptor y salida de iluminación.
- Salida telefónica en zona social, solo incluye ductería.
- Salida de televisión no cableada en la sala y alcoba principal.
- Red de potencia según RETTIE incluye: acometida + tablero circuitos + canalizaciones en PVC, alambrado de circuitos y colocación de aparatos (salidas)

L. Instalaciones Hidrosanitarias Domiciliar:

- Redes de Abastos en PVC Presión según RAS 2000
- Redes de Desagüe en PVC Sanitaria según RAS 2000
- Redes de Aguas Lluvias en PVC Sanitaria según RAS 2000

M. Área Pública Exterior:

- Zonas verdes ubicadas sobre el terreno va en grama natural.
- Las circulaciones peatonales en concreto a la vista.
- Escaleras sobre el terreno en concreto a la vista
- Instalación de red de gas.
- Una vez autorizada por la empresa correspondiente, el constructor realizara las respectivas instalaciones de la red de gas antes de terminar el proyecto.

PLAZO PARA LA REALIZACION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del Contrato a suscribir es de TREINTA (30) MESES desde su suscripción, esto es, desde el 29 de octubre de 2.021. No obstante, dicho término será prorrogable hasta el cumplimiento del objeto contractual. Sin perjuicio de la duración estimada del contrato, se establece que las fases del contrato deben ser desarrolladas en los plazos que se estipulan a continuación:

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

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

- 1. FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica de los inmuebles en el **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo, o resolución según el caso, sobre los inmuebles que se desarrollará el 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 de los

inmuebles a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designado, mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** del **PROYECTO**.

2. **FASE DE PREVENTA:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el contrato. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la fase de preventas del **PROYECTO**.
3. **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación que realiza la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** del cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la liberación de los recursos del **PROYECTO** con el fin de que sean destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el contrato de fiducia mercantil. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de **SEIS (06) MESES**, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables por el mismo término de forma automática. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará el contrato de fiducia mercantil en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a los encargos individuales de vinculación de cada **ENCARGANTE**.
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 del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de **DOCE (12) MESES** prorrogables por el mismo término, contados a partir de que se declare terminada la fase previa del **PROYECTO**.
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 área resultantes del **PROYECTO**, conjuntamente con

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien suscribe con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Proceso que tendrá una duración de **SEIS (06) MESES**, contados

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249

email: fiduciaria@fiducentral.com servicio al cliente@fiducentral.com

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

a partir de que se declare terminada la fase de construcción del proyecto.

- 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 contrato. Proceso que tendrá una duración de **SEIS (06) MESES** para cada una de las etapas, contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración del proyecto y prorrogable por un término igual al inicial según necesidad.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

Se entenderá que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado para la realización del proyecto MIRAFLORES ha alcanzado las condiciones de giro para el PROYECTO, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo establecido, contado desde la suscripción de la fecha en la que se remita por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR comunicación informando el inicio de la promoción 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 - de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. Los inmuebles deben 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 de los inmuebles sobre los cuales 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 el proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio, con el respectivo informe de interventoría como soporte.
- b. Flujo de caja del proyecto suscrito por el Representante Legal.
- c. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ENCARGANTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, junto con los correspondientes soportes.
- d. Certificación del Representante Legal del Fideicomitente Constructor, contador y/o Revisor Fiscal según aplique y El Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio del **PROYECTO**.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, al Fideicomitente Constructor se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.
- f. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera indicando para que etapa se otorga el crédito, a favor de Fideicomitente Constructor o del Patrimonio Autónomo, con destino al desarrollo del **PROYECTO**, en caso de requerirse de ello para la culminación 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 los inmuebles fideicomitados y certifiquen el avance de obra a la fecha.
- g. Certificación suscrita por El Revisor Fiscal y/o Contador del Fideicomitente Constructor según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes 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 los Contratos de vinculación respectivos.
- 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 del **PROYECTO**, así como responsabilidad civil extracontractual por dicho monto, y sobre el costo de prestaciones sociales ~~por~~ 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 MIRAFLORES- LA ESTRELLA**, 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.

La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACION PRIVADA

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

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA" y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publicará en su página web la presente invitación y el MUNICIPIO DE LA ESTRELLA seleccionará a través de este proceso a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

La persona natural o 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 en todo momento deberá primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior, el oferente al momento de presentar su propuesta, deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y del contrato que 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 LA ESTRELLA, 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 LA ESTRELLA", 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 "MIRAFLORES- LA ESTRELLA", les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de contratación.

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

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico maria.montoya@fiducentral.com y juan.pardo@fiducentral.com. Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA", 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 "MIRAFLORES- LA ESTRELLA", no se hace responsable por su utilización.

El oferente deberá examinar, analizar y estudiar cuidadosamente todos los documentos tales como formularios, condiciones, especificaciones, e informarse oportunamente de todas las circunstancias que puedan afectar el objeto, su costo y tiempo de ejecución, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

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

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a los siguientes correos electrónicos juan.pardo@fiducentral.com y maria.montoya@fiducentral.com, dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

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

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

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

CAPÍTULO II PROCESO DE SELECCION

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CONVOCANTE:

Es la Sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRAFLORES- LA ESTRELLA, la cual ha sido instruida en tal calidad por EL MUNICIPIO LA ESTRELLA para publicar las presentes condiciones que regirán el proceso de selección.

EL CONTRATANTE:

Toda vez que el presente proceso de selección no representa la celebración de un contrato, sino la vinculación al contrato de fiducia mercantil ya existente en calidad de fideicomitente constructor, no habrá calidad de contratante, las partes del contrato realizarán las obligaciones a su cargo en los términos de dicho contrato por su propia cuenta y riesgo sin que se entienda que una parte es contratante o contratista, y no existirá relación laboral.

OBJETO DEL PROCESO:

VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO MIRAFLORES- LA ESTRELLA EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR QUIEN TENDRÁ A SU CARGO LA PROMOCIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO **MIRAFLORES- LA ESTRELLA VIVIENDA VIS LA ESTRELLA- ANTIOQUIA**

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

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

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:
2 de DICIEMBRE de 2021. Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
- Visita de Inspección al Inmueble:
3 de DICIEMBRE de 2021 a las 11:00 a.m. Punto de Encuentro: Alcaldía
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria
Hasta el 6 de DICIEMBRE de 2021 a las 4:00 p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central
Radicado electrónico Al correo juan.pardo@fiducentral.com y maria.montoya@fiducentral.com
- Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva:
9 de DICIEMBRE de 2021 hasta las 4:00 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):
10 de DICIEMBRE de 2021 hasta las 4:00 p.m.
Oficinas de la Fiduciaria Central
- Informe de Evaluación de propuestas:
16 de DICIEMBRE de 2021 de 2019. Publicado después de las 5pm
En la página web www.fiducentral.com
- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación:
17 de DICIEMBRE de 2021 hasta las 4:00 p.m.
Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central
Radicado electrónico Al correo maria.montoya@fiducentral.com y juan.pardo@fiducentral.com
- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación:
21 de DICIEMBRE de 2021 hasta las 4:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Adjudicación del Contrato al proponente ganador
23 de DICIEMBRE de 2021 hasta las 4:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com

- Firma del Contrato:
28 de DICIEMBRE 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.fiducialcentral.com)

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

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

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan la ejecución del proyecto, según lo determine el Municipio de LA ESTRELLA.
- 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

CAPÍTULO III PRESENTACION 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 vincular al a quienes efectivamente las presenten

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA

PRESENTACIÓN:

Las ofertas deberán ser entregadas en dos ejemplares 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 DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA" DE VIVIENDA VIS LA ESTRELLA- ANTIOQUIA

Convocatoria Proceso de Selección FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR PROYECTO MIRAFLORES

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 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 como ente evaluador 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.

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 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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

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

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.

- Si el representante legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para conformar el Consorcio o Unión Temporal si fuere

el caso, presentar la propuesta y para celebrar y vincularse al contrato de fiducia mercantil, 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. En caso de que la oferta sea presentada por un consorcio o unión temporal, cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente de forma individual.

CERTIFICADO JUDICIAL Y CONTRAVENCIONAL.

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la autoridad competente, En caso de que la oferta sea presentada por un consorcio o unión temporal, cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente de forma individual.

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 MUNICIPIO DE LA ESTRELLA y LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA" 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será igual a la suma de los costos directos de la construcción de hasta 33 Apartamentos + los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del inmueble fideicomitado y el pago de las comisiones fiduciarias.

El valor ofrecido será en SMMLV y será el único a tener en cuenta para efectos del valor máximo autorizado para la comercialización de las unidades de vivienda y por tanto con cargo a estos deberá hacerse responsable del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s) y gastos que se deriven para la total ejecución y escrituración del PROYECTO.

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta
- Cuando se advierta que el proponente, o alguno de los miembros del consorcio o unión temporal, o su representante legal ha 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 Certificación de la visita de Inspección al Inmueble expedida por el Municipio de La Estrella.
- 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 ó alguno de los miembros del consorcio o unión temporal ó su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el proponente o alguno de los miembros del consorcio o unión temporal figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o alguno de los miembros del consorcio o unión temporal 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.
- Judicial y contravencional.

CAPÍTULO IV CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

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

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

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

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

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

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán

presentarlos con la Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y 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 plural (consorcio o unión temporal) 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 MUNICIPIO DE LA ESTRELLA DE LA VISITA DE INSPECCIÓN AL INMUEBLE.

- Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta. Debido a que el proponente seleccionado como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá a su cargo la promoción, gerencia y construcción del proyecto **MIRAFLORES- VIVIENDA VIS**, se requiere que quien realice la visita sea ingeniero Civil con más de 30 años de experiencia profesional y con especialización en Gerencia de Proyectos o finanzas, preparación y/o evaluación de Proyectos con más de 20 años desde el Acta de Postgrado, lo cual deberá acreditar con certificado de matrícula profesional vigente expedida por el COPNIA con no más de 30 días anteriores a la fecha de la visita de inspección al inmueble y para el caso del Posgrado con copia del acta de grado.

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, o la información financiera de inicio en caso de tener menos de un (1) año de constitución, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas

EVALUACION FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá

en determinar si el proponente (sea persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el desarrollo y ejecución del contrato, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

N°	INDICADOR	CONDICION	CALIFICACION	FORMULA
1	INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA (IL)	MAYOR O IGUAL A 20	CUMPLE /NO CUMPLE	ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE
2	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	MENOR O IGUAL A 0.10	CUMPLE/NO CUMPLE	PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL

En caso de que el pasivo corriente de un proponente sea cero (0), el resultado del INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA (IL) es indeterminado, sin embargo la calificación será que 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, diligenciada en el formato correspondiente. 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

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249

email: fiduciaria@fiducentral.com servicio al cliente@fiducentral.com

www.fiducentral.com

financiación del terrorismo, y la autoriza para realizar la verificación correspondiente. En el caso en que el proponente ó alguno de los miembros del consorcio o unión temporal ó 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 con corte a 31 de Diciembre de 2020, o con fecha de inicio en caso de tener menos de un (1) año de constitución, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si a él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE GERENCIA Y/O CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS

El proponente debe certificar su experiencia e idoneidad en la Gerencia y/o construcción de Proyectos de Vivienda VIS, de al menos CINCO (5) proyectos, y cuya sumatoria de unidades habitacionales debe ser mayor o igual a CUATROCIENTAS (400) Viviendas VIS.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados inscritos en el RUP del proponente, el cual deberá anexarse y tener una vigencia de hasta 60 días calendario desde su fecha de expedición. Para el caso de consorcio o unión temporal se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que lo conforman, siempre que al aplicar cada uno de los porcentajes de participación por el número de viviendas certificadas por cada participante, el resultado sea mayor o igual a CUATROCIENTAS (400) Viviendas VIS.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.

EL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA” teniendo en cuenta el objeto del contrato, el valor estimado del Proyecto, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249

email: fiduciaria@fiducentral.com servicio al cliente@fiducentral.com

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

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, Diploma de postgrado y acta de grado, matrícula profesional o su equivalente y certificado de vigencia de la matrícula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada.

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADÉMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura con Posgrado en áreas de Gerencia o Financiera o Evaluación de proyectos	Para pregrado, no menor de treinta (30) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección y para el caso de Posgrado no menor de veinte (20) años entre la fecha de acta de grado y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección.	Como mínimo Director o Gerente en 3 proyectos de vivienda de interés social.
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura.	No menor de veinticinco (25) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección	Haber participado Por lo menos en un (1) proyecto de vivienda de 160 ó más soluciones de vivienda de interés social

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, en las condiciones establecidas y para el caso de Posgrados, desde la fecha del acta de grado. 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 derivadas del contrato, 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 disponible parcialmente para el proyecto, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo del mismo, durante la ejecución y hasta la liquidación del Contrato.

Una vez se designe por parte del MUNICIPIO como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los adjudicatarios 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 con otro profesional del mismo ramo con condiciones profesionales similares 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) o # de viviendas VIS.
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o el documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

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

FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

- Proyectos VIS, hasta 400 soluciones de vivienda 100 Puntos
- Proyectos VIS, más de 400 soluciones de vivienda 300 Puntos

TOTAL, PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE 300 puntos

EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO

EXPERIENCIA DEL GERENTE DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- Más de 30 años de experiencia profesional y 20 años desde Acta de Postgrado 75 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Hasta 3 años como Gerente o Director de proyectos VIS 25 puntos
- Más de 3 años como Gerente o Director de proyectos VIS 75 puntos

EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- Menos de 25 años de experiencia profesional 25 puntos
- Más de 25 años de experiencia profesional 75 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA

- Participación en proyectos por menos de 160 soluciones de VIS 25 puntos
- Participación en proyectos de 160 ó más soluciones de VIS 75 puntos

TOTA PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 300 puntos

PROPUESTA ECONOMICA

FACTOR ECONÓMICO

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

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 desde su vinculación como fideicomitente Constructor y durante la etapa de ejecución y liquidación del contrato que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta, de no hacerlo o hacerlo de manera parcial su oferta será rechazada.

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

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s) y deberá ser representado en SMMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes) por unidad de vivienda como el máximo proyectado para su comercialización a la fecha de la escritura, teniendo en cuenta el límite del valor de los proyectos de Vivienda de Interés Social.

- | | |
|--|------------|
| • 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 |
| • Quinta oferta de menor valor y demás | 200 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 personal disponible.

CAPÍTULO V CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

El inmueble en que se desarrollará el objeto del contrato resultante de la presente convocatoria, será transferido por EL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA al FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA". A través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESIGNADO se vinculará al patrimonio autónomo en mención conforme a otrosí suscrito al contrato de fiducia mercantil entre el MUNICIPIO y LA FIDUCIARIA.

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

VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato de Fiducia Mercantil tendrá una vigencia de **TREINTA (30)** meses prorrogables de forma automática por un término igual al inicial, contados a partir de la fecha de suscripción, esto es, desde el 29 de octubre de 2021. No obstante, dicho contrato permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan recursos o bienes objeto de administración a menos que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, indiquen lo contrario mediante comunicación escrita. Sin perjuicio de lo anterior, el fideicomitente constructor se obliga a sus términos a partir de la suscripción del otrosí que lo vincula al mismo.

VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato en SMMLV será el resultante de multiplicar el valor máximo de comercialización de una vivienda expresado en SMMLV por 33 Apartamentos que es el total de las viviendas previstas en el proyecto denominado MIRAFLORES. El valor propuesto será el único a tener en cuenta para que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ofrezca las unidades de vivienda, sin perjuicio del valor de los subsidios otorgados por el Municipio, los cuales deberán tenerse en cuenta para el cierre financiero y por tanto los pagos para su ejecución se harán con cargo a los recursos del patrimonio autónomo.

derivados de los aportes del Municipio como subsidio, los correspondientes al precio que paguen los beneficiarios y demás que se administren en el P.A, y hasta la concurrencia de los mismos, sin que **LA FIDUCIARIA** o el MUNICIPIO se obliguen a efectuar pagos diferentes para la ejecución integral del Proyecto, ya que corresponderán única y exclusivamente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien se obliga a asumirlos por su propia cuenta y riesgo. El valor real en pesos de cada uno de los 33 Apartamentos del proyecto será el que resulte del multiplicar el valor máximo de comercialización propuesto expresado en SMMLV por el valor del salario mínimo al momento de la escrituración, y cada beneficiario vinculado al proyecto acepta esta condición.

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE ADJUDICATARIO EN EL CONTRATO

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del contrato.
- Someter a aprobación del Municipio el presupuesto definitivo por capítulos.
- Someter a aprobación del supervisor el cronograma de actividades y orden de ejecución.
- No variar el porcentaje ofertado en la propuesta económica.
- Acatar en su integridad todas las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, que respecto del cumplimiento del objeto del contrato, efectúe LA FIDUCIARIA y/o El Municipio a través del Supervisor.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el Municipio a favor del PA, para el cumplimiento del objeto del contrato, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar al MUNICIPIO a través del FIDEICOMISO 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, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

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

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Cumplir con los pagos ordenados conforme al procedimiento establecido, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos serán efectuados 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

LA FIDUCIARIA, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago del valor total del contrato que perfeccione este proceso de selección en los términos del contrato de fiducia mercantil, es decir, en las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción del proyecto.

REQUISITOS PARA EL PAGO.

Para la legalización del pago, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido deberá presentar además de la factura, la certificación de pago de aportes parafiscales (SENA, ICBF, Caja de Compensación Familiar) y Seguridad Social Integral, 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 OFERENTE 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, éste deberá constituir a favor del PA y el MUNICIPIO las garantías que cumplan los siguientes amparos:

AMP	SUFICIENCIA	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	DIEZ POR CIENTO (10%) DEL COSTO DIRECTO DE OBRA. (MÍNIMO 50% DEL VALOR DEL CONTRATO)	DESDE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO, POR EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y SEIS (6) MESES MÁS.
PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES	CINCO POR CIENTO (5%) DEL COSTO DIRECTO DE OBRA. (MÍNIMO 50% DEL VALOR DEL CONTRATO)	DESDE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO, POR EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y TRES (3) AÑOSMÁS
RESPONSABILIDAD CIVIL	CIEN POR CIENTO (100%) DEL COSTO DIRECTO DE OBRA. (MÍNIMO 50% DEL VALOR DEL CONTRATO)	DESDE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO, POR EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN
ESTABILIDAD DE LA OBRA	DIEZ POR CIENTO (10%) DEL COSTO DIRECTO DE OBRA. (MÍNIMO 50% DEL VALOR DEL CONTRATO)	DESDE LA ENTREGA DE CADA EDIFICIO HASTA CINCO (5) AÑOS MÁS.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previa instrucción del Municipio, aprobará las garantías a favor del PASI las encuentra ajustadas a lo especificado en la presente convocatoria, en caso contrario procederá devolverlas al proponente, para que dentro del plazo que se señale, éste realice las modificaciones y aclaraciones necesarias

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

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

En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido 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 al que se vinculará el oferente seleccionado, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral por parte de La fiduciaria, en cualquier momento, en caso que los fideicomitentes, 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 LA ESTRELLA, 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, éste pagará al MUNICIPIO sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 1% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, este y/o la fiduciaria podrá efectuar reclamación de perjuicios de manera independiente a la imposición y cobro de la cláusula penal. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido autoriza con la firma del contrato que el valor de la cláusula penal pecuniaria pactada sea descontado de cualquier saldo que tenga a su favor como remuneración por la ejecución del contrato.

MULTAS

FIDUCIARIA CENTRAL S.A, previa determinación por parte del MUNICIPIO, podrá imponer multas a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido hasta por la suma del uno por ciento (1%) del valor de este Contrato cuando este incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas del mismo, de los Términos de Referencia y de la propuesta presentada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido.

INDEPENDENCIA DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido 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 elegido

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 **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** elegido.

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

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

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que no se halla incurrido 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, así como la minuta del contrato de fiducia mercantil al cual se vinculara el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- El contrato de fiducia mercantil, que será enviado al correo de los proponentes interesados para lo cual deberá dirigir su solicitud al correo electrónico maria.montoya@fiducentral.com con copia a juan.pardo@fiducentral.com.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO

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

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

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

CESIÓN DEL CONTRATO.

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

Atentamente,



NATALIA ANDREA SÁNCHEZ CANO

C.C. No1.037.590.362 de Envigado

Apoderada General FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO "MIRAFLORES- LA ESTRELLA"

NIT.830.053.036-3