

**TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

**INVITACIÓN ABIERTA N° 001 DE 2021**

**“DISEÑO, PROMOCIÓN, GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO  
DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO VILLA DEL CARMEN”**

**MUNICIPIO**

**EL CARMEN DE VIBORAL**

**DICIEMBRE DE 2021**

## TABLA DE CONTENIDO

### Contenido

<b>TÉRMINOS DE REFERENCIA .....</b>	<b>1</b>
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA INVITACIÓN .....</b>	<b>7</b>
1.1. <b>NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVOCANTE. ....</b>	<b>8</b>
1.2. <b>OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR. ....</b>	<b>8</b>
1.3. <b>DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD. ....</b>	<b>8</b>
<b>1.4 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO AL CUAL SE VINCULARÁ EL CONSTRUCTOR DESIGNADO. ....</b>	<b>17</b>
1.4. <b>ALCANCE.....</b>	<b>18</b>
1.5. <b>PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO .....</b>	<b>19</b>
1.6. <b>PRESUPUESTO DE LAS OBRAS .....</b>	<b>20</b>
1.7. <b>LUGAR DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO.....</b>	<b>23</b>
1.8. <b>MODALIDAD DE PAGO. ....</b>	<b>23</b>
1.8.1. <b>Pagos.....</b>	<b>23</b>
1.9. <b>FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN PÚBLICA. ....</b>	<b>25</b>
1.10. <b>INSTRUCCIÓN PRELIMINAR. ....</b>	<b>25</b>
1.11. <b>POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN. ....</b>	<b>26</b>
1.12. <b>IDIOMA.....</b>	<b>26</b>
1.13. <b>CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN. ....</b>	<b>26</b>
1.14. <b>VIGENCIA DE LA PROPUESTA Y GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.....</b>	<b>26</b>

1.15.	<b>INFORMACIÓN SUMINISTRADA.....</b>	<b>26</b>
1.16.	<b>SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES. ....</b>	<b>27</b>
1.17.	<b>INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.....</b>	<b>27</b>
1.18.	<b>NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN. ....</b>	<b>28</b>
<b>2.</b>	<b>ETAPAS DEL PROCESO .....</b>	<b>28</b>
2.1.	<b>CRONOGRAMA DEL PROCESO.....</b>	<b>28</b>
2.2.	<b>CONSULTA DE TÉRMINOS DE REFERENCIA. ....</b>	<b>29</b>
2.3.	<b>VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.....</b>	<b>30</b>
2.4.	<b>PLAZO DEL PROCESO.....</b>	<b>30</b>
2.5.	<b>ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.....</b>	<b>30</b>
2.6.	<b>PLAZO DE ENTREGA DE PROPUESTAS.....</b>	<b>30</b>
2.7.	<b>PRÓRROGA DEL PLAZO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.....</b>	<b>30</b>
2.8.	<b>SITIO DE PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES. ....</b>	<b>31</b>
2.9.	<b>PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICACIONES. ....</b>	<b>31</b>
2.10.	<b>CIERRE DEL PROCESO.....</b>	<b>31</b>
2.11.	<b>TÉRMINO PARA LA EVALUACIÓN. ....</b>	<b>31</b>
2.12.	<b>TÉRMINO PARA LA SUSCRIPCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO. ....</b>	<b>32</b>
2.13.	<b>DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA INVITACIÓN PRIVADA. ....</b>	<b>32</b>
2.14.	<b>REVOCATORIA DE LA INVITACIÓN PRIVADA.....</b>	<b>32</b>

<b>3. CONDICIONES GENERALES DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>32</b>
3.1. REQUISITOS GENERALES QUE DEBE CUMPLIR EL OFERENTE. ....	32
3.2. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.....	33
3.3. COSTO DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA. ....	34
3.4. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. ....	34
3.5. PROPUESTAS PARCIALES. ....	34
3.6. LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS. ....	34
3.6.1. DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTERIOR.....	34
3.6.2. CONSULARIZACIÓN .....	34
3.6.3. APOSTILLE.....	35
3.6.4. TÍTULOS OBTENIDOS EN EL EXTERIOR.....	35
3.6.5. AUTORIZACIÓN PARA EL EJERCICIO TEMPORAL DE LA PROFESIÓN EN COLOMBIA.....	35
3.7. RESERVA EN DOCUMENTOS .....	35
3.8. RETIRO DE LAS PROPUESTAS .....	36
<b>4. REQUISITOS HABILITANTES Y EXPERIENCIA.....</b>	<b>36</b>
4.1. CAPACIDAD JURÍDICA. ....	36
4.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.....	36
. 36	
4.1.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS).....	36
4.1.3. PODER.....	37
4.1.4. CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL (PERSONAS NATURALES). ....	37
4.1.5. COPIA DE LA CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL.....	37
4.1.6. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.....	37
4.1.7. Certificación de Pago de Seguridad Social y Aportes Parafiscales. ....	38
4.1.8. Registro Único Tributario (RUT).....	39
4.1.9. Multas, Sanciones Apremios, y Declaratorias de Incumplimiento Contractual.....	39
4.1.10. Abono de la Propuesta.....	40
4.1.11. Registro Único De Proponentes (RUP). ....	40
4.1.12. Invitación Abierta.....	40
4.2. EXPERIENCIA.....	41
4.2.1. Experiencia Probable.....	41
4.2.2. Experiencia Específica Acreditada.....	41

<b>4.3. CAPACIDAD FINANCIERA.....</b>	<b>44</b>
4.3.1. Documentos Financieros.....	44
4.3.2. Verificación Financiera.....	44
4.3.2.1 Indicador de Liquidez (IL):.....	44
<b>La Razón Corriente o Liquidez Corriente.....</b>	<b>45</b>
4.3.2.2 Índice de Endeudamiento (IE).....	45
<b>Endeudamiento sobre activos totales.....</b>	<b>45</b>
4.3.2.3 Razón de cobertura de intereses.....	45
4.3.2.4 Patrimonio.....	46
4.3.2.5 Indicadores de rentabilidad.....	46
<b>RENTABILIDAD DEL ACTIVO (ROA).....</b>	<b>46</b>
<b>RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO (ROE).....</b>	<b>47</b>
<b>5. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES.....</b>	<b>47</b>
<b>6. Evaluación y selección de ofertas:.....</b>	<b>47</b>
<b>6.5. REGLAS DE SUBSANABILIDAD.....</b>	<b>49</b>
<b>7. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>50</b>
<b>8. CONDICIONES DEL CONTRATO.....</b>	<b>51</b>
<b>8.1. OBJETO DEL CONTRATO.....</b>	<b>51</b>
<b>8.2. FORMA DE GIROS DE RECURSOS RECAUDADOS PARA EJECUCION DEL PROYECTO</b>	<b>51</b>
<b>8.3. MECANISMOS DE COBERTURA DE LOS RIESGOS.....</b>	<b>51</b>
8.3.1 Con ocasión del Proceso de Selección.....	51
Deberá tener una vigencia desde el momento de la presentación de la oferta hasta noventa (90) días calendario más. El beneficiario debe ser el FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN NIT: 830.053.036-3 y el MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL con NIT. 890.982.616-9 y al proponente como tomador y afianzado de la misma.....	51
8.3.2. Con ocasión de la Suscripción del Contrato.....	51
<b>8.4 INTERVENTORÍA DE LAS OBRAS.....</b>	<b>52</b>

<b>9. ALCANCE Y OBJETO DEL CONTRATO .....</b>	<b>53</b>
<b>DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.....</b>	<b>53</b>
<b>9.1. Objeto y Alcance:.....</b>	<b>53</b>
<b>9.3 OBLIGACIONES DEL OFERENTE SELECCIONADO.....</b>	<b>57</b>
<b>9.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO A TRAVÉS DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ....</b>	<b>57</b>
<b>9.5. OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL: .....</b>	<b>57</b>
<b>10. DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS.....</b>	<b>57</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA INVITACIÓN

Ley 1537 de 2012 por medio de la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, establece en su Artículo 2 los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda, donde se destaca que las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos; c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

En este sentido, la Constitución Política, en el Artículo 113, establece que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines.

Por su parte la Ley 2079 de enero de 2021 "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat" establece en su artículo primero como objeto principal reconocer la política pública de vivienda y hábitat digno, como una política de Estado en aras de garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones que permitan su promoción, garantía y satisfacción, igualmente, establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia, mediante el aumento subsidios, del financiamiento a la demanda y la promoción de la oferta y el suelo urbanizable en el país.

Es así como la Administración Municipal de El Carmen de Viboral, departamento de Antioquia, como entidad territorial del Estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de patrimonio(s) autónomos(s) reglamentados por el derecho privado y de delegar en estos la contratación del constructor encargado de ejecutar el proyecto. Por lo anterior se requiere adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar un nuevo proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) para la entidad territorial.

Es de esta manera, como la Administración Municipal de El Carmen de Viboral, solicitó el 20 de Abril de 2021 a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, por medio de un comunicado formal la estructuración de una propuesta para la constitución de patrimonio autónomo inmobiliario orientado a la celebración de contrato de fiducia mercantil a través del cual se regule la ejecución del "Proyecto de vivienda de interés social Villa del Carmen" el cual se desarrollará con recursos provenientes de la entidad territorial y otorgados en la modalidad de SUBSIDIO ESTATAL, CRÉDITOS DE VIVENDA, SUBSIDIOS DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, Y RECURSOS PROPIOS DE LAS FAMILIAS PARTICIPANTES.

Para tal fin, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A celebró en calidad de FIDUCIARIA con el Municipio de El Carmen de Viboral como FIDEICOMITENTE APORTANTE contrato del 11 de agosto de 2021 por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA EL CARMEN, el cual tiene como objeto 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 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 el inmueble fideicomitado; 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 vincularan como encargantes en los términos de la carta de instrucción respectiva y futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO una vez cumplidas las CONDICIONES establecidas en el contrato y, los recursos serán girados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO, previo visto bueno del INTERVENTOR designado.

### **1.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVOCANTE.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A, es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal 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 tiene actuar como Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios, y en general, todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., obra en este acto en calidad de vocero y administrador del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, ha sido instruido para publicar los términos y condiciones que deberá cumplir quien se pretenda vincular a dicho contrato en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y en tal calidad, realice por su propia cuenta y riesgo el Diseño, la gerencia y construcción del proyecto de vivienda de interés social, **VILLA DEL CARMEN** del municipio de **EL CARMEN DE VIBORAL**.

### **1.2. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR.**

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, cuya vocera es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el desarrollo por su propia cuenta y riesgo del **"DISEÑO, GERENCIA, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VILLA DEL CARMEN"**, bajo la modalidad de contratación del derecho privado en los términos de la ley 1537 de 2012 y 2079 de 2021. Sin perjuicio de lo anterior, el proponente que sea elegido deberá cumplir un valor de comercialización de las unidades de vivienda, de acuerdo con la planimetría y las especificaciones técnicas anexas al presente documento como MANUAL DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO VIS VILLA DEL CARMEN.

### **1.3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.**

La ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE EL CARMEN DE VIBORAL, suscribió el Contrato de fiducia Mercantil FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN, que tiene por objeto 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**, siendo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el sujeto que se elija para desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Social **VILLA DEL CARMEN** por su propia cuenta y riesgo. **LA FIDUCIARIA** vocera del **FIDEICOMISO** administrará los recursos que ingresen de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato; y permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** inmobiliario de vivienda de Interés Social por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre el inmueble fideicomitido, es decir, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-168693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro el cual será aportado por el Municipio como subsidio en especie; 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 individual respectivo y futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias, una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en dicho contrato y, los recursos serán girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado. El **CONSTRUCTOR** designado se encargará del "*DISEÑO, GERENCIA, PROMOCION Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VILLA DEL CARMEN*". En dicho contrato de fiducia mercantil se estableció en sus cláusulas DÉCIMA OCTAVA Y DÉCIMO NOVENA, las obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que será la calidad que ocupe el proponente elegido, y de la FIDUCIARIA CENTRAL, sin perjuicio de las demás que se establezcan en los términos de dicho contrato.

*"DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En los términos del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez suscriba el otrosí que lo vincula en dicha calidad, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en este contrato:*

18.1. Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto. 18.2. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble sobre el cual se llevará a cabo el PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven. 18.3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la escritura de transferencia, al igual que el pago de los servicios públicos del mismo. 18.4. Suscribir las Cartas de Instrucción con los ENCARGANTES y entregar la cartilla de Negocios Fiduciarios emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de ellos. 18.5. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la FIDUCIARIA, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo. 18.6. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del PROYECTO, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la FIDUCIARIA a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la FIDUCIARIA haga al respecto. 18.7. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario. 18.8. Remitir semanalmente a la FIDUCIARIA, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda. 18.9. Suscribir en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del PROYECTO. 18.10. Antes de iniciar la FASE DE

ESCRITURACIÓN, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula. 18.11. Suscribir en conjunto con LA FIDUCIARIA quien como vocera del FIDEICOMISO únicamente como propietario fiduciario-tradente, otorgará las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del PROYECTO. Así mismo EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la FIDUCIARIA, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del PROYECTO. 18.12. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del PROYECTO. 18.13. Informar a los ENCARGANTES, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato. 18.14. Colaborar con LA FIDUCIARIA en la defensa y conservación de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información. 18.15. Instruir a LA FIDUCIARIA, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del PROYECTO, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados. 18.16. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la que conste la transferencia del inmueble para incrementar el presente FIDEICOMISO. 18.17. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la FIDUCIARIA. 18.18. A no recibir directamente recursos de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES, obligación que a su vez se hará constar en las PROMESAS DE COMRAVENTA. 18.19. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010. 18.20. Responder del pago del impuesto de delineación urbana. 18.21. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato. 18.22. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con las garantías exigidas por el acreedor. 18.23. Entregar a LA FIDUCIARIA a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA. 18.24. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato. 18.25. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a este contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil. 18.26. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a este contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil. 18.27. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso en que LA FIDUCIARIA no lo hiciere. 18.28. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato. 18.29. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato. Parágrafo Primero: Manifiestan EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que el texto del presente contrato lo conocen, lo aceptan y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, se obliga a aportar el inmueble citado en éste contrato para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los noventa y cinco (95) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble que aportará, e igualmente, se obliga

seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a más tardar dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la celebración de éste contrato, quien tendrá a su cargo los gastos y costos derivados del FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria y gastos de aporte del lote al fideicomiso y restitución del mismo si no se cumplieren las condiciones de giro en los términos establecidos serán asumidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE. En caso de que dicha selección no se realice en el término establecido, será causal para la terminación de éste contrato fiduciario, de lo contrario serán de cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO. Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ostenta la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia. Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a LA FIDUCIARIA a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA e informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.”

DÉCIMA NOVENA. - OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del PROYECTO, y OBLIGACIONES, PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así: 19.1. POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga directamente y/o a través de un tercero contratado bajo su entera responsabilidad a: a. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del PROYECTO, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO. b. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique. c. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de LA FIDUCIARIA en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: “Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria”. d. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. e. Promocionar los bienes objeto de comercialización del PROYECTO, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios. f. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al PROYECTO, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por LA FIDUCIARIA, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes. Lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene EL FIDEICOMITENTE con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción de este contrato. g. Entregar a LA FIDUCIARIA, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el PROYECTO. h. Acompañar y asistir a los PROMITENTES COMPRADORES según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno

de requisitos para la respectiva escrituración. i. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en su calidad de gerente del PROYECTO, instruya a LA FIDUCIARIA sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA. 19.2. POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones: a. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto. b. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc. c. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, ciellorrasos, pisos, muebles, etc. d. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. e. Elaborar los detalles arquitectónicos. f. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO. g. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del PROYECTO.

h. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación i. Atender los resultados a las consultas ante Secretaría de Planeación u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo. j. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los PROMITENTES COMPRADORES que se requieran. k. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto. l. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico. m. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo. n. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera. o. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones. p. Resolver y acatar recomendaciones del FIDEICOMITENTE APORTANTE con el previo aval de la INTERVENTORIA. q. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento se obliga a suministrar a los ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios. r. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento declara que se hace responsable ante los ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular. s. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por EL FIDEICOMISO. 19.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga directamente y/o a través de un tercero contratado bajo su entera responsabilidad a: a. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, con el fin de

que instruyan a LA FIDUCIARIA sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA. Todo lo anterior con previa autorización escrita del FIDEICOMITENTE APORTANTE en atención a los subsidios otorgados a los PROMITENTES COMPRADORES. b. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el PROYECTO de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. c. Elaborar y entregar en la fecha de firma del otrosí que lo vincula al presente contrato la factibilidad económica del PROYECTO, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado. d. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto. e. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc. f. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc. g. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. h. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos. i. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los PROMITENTES COMPRADORES que se requieran. j. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador. k. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera. l. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones. m. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación del FIDEICOMITENTE APORTANTE de ser requerido por este. n. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL - ANTIOQUIA. o. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la Secretaría de Planeación del MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL - ANTIOQUIA o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana. p. Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar. q. Establecer y vigilar el programa de obra. r. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra. s. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto. t. Revisar y controlar la planeación del PROYECTO y su programación. u. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del PROYECTO. v. Autorizar conjuntamente con el INTERVENTOR durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra. w. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y EL INTERVENTOR y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del FIDEICOMISO. x. Reportar al FIDEICOMISO las mejoras que se adelanten en los predios del mismo. y. Llevar la contabilidad del PROYECTO. z. Entregar a LA FIDUCIARIA la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma. aa. Entregar a LA FIDUCIARIA copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva. bb. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las unidades resultantes del proyecto. cc. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato. dd. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad. ee. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de

la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a LA FIDUCIARIA el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del PROMITENTE COMPRADOR. ff. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del PROYECTO. gg. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES ante la Oficina competente de la ciudad. 19.4. POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones: a. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad. b. Presentar a la FIDUCIARIA, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del PROYECTO. c. Adquirir con recursos del FIDEICOMISO todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones. d. Suscribir las PROMESAS DE COMPRAVENTA, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de este contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la FIDUCIARIA. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de CARTAS DE INSTRUCCION y PROMESA DE COMPRAVENTA. e. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario. f. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma. g. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma. h. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO, y los trabajadores contratados. i. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores. j. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos. k. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma. l. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales. m. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del PROYECTO. n. Solicitar al FIDEICOMISO, durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de LA FIDUCIARIA, teniendo en cuenta que para cada desembolso EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de LA FIDUCIARIA, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas. o. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los PROMITENTES COMPRADORES de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas. p. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada. q. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos récord correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del PROYECTO en general. r. Garantizar a LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales. s. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del PROYECTO, todas las reparaciones solicitadas por los

PROMITENTES COMPRADORES de las unidades privadas del PROYECTO, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan. t. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, INTERVENTOR, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto. u. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos. v. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto. w. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES. Dicho pacto se estipulará en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y en las escrituras de transferencia. x. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ostentará la calidad de enajenador. y. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y previo al cumplimiento de las CONDICIONES para la liberación de los recursos recaudados de los ENCARGANTES destinados a la construcción del PROYECTO a favor de EL FIDEICOMISO, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos e indirectos de la obra, por el término de duración de la misma y seis (6) meses más (ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente a los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma, y por los salarios y las prestaciones sociales equivalente al valor proyectado de las mismas. Las citadas pólizas las deben entregar, para la verificación de las CONDICIONES para la liberación de los recursos recaudados de los ENCARGANTES destinados a la construcción del PROYECTO. z. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a: - Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción correspondiente. - Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos. - Obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran. - Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad”.

Para dar cumplimiento a los fines establecidos en el contrato anteriormente descrito, la FIDUCIARIA CENTRAL, en atención a las consideraciones de la Ley 1537 de 2012 y 2079 de 2021, que establece que los recursos para proyectos de Vivienda de Interés Social, podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan las entidades estatales de carácter territorial, teniendo en cuenta que tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado, que en tal caso, FIDUCIARIA CENTRAL S.A, hará sus veces. Por lo que la entidad fiduciaria FIDUCIARIA CENTRAL S.A es una sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida, la cual constituyó el Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, y como vocera de éste recibirá, administrará, y girará en los términos establecidos en el contrato y en las instrucciones de LOS FIDEICOMITENTES, los recursos que se recauden en el patrimonio autónomo, previo cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mismo para la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y que se mencionan a continuación:

#### **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 delimitación urbana. El titular de la licencia debe ser EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos del Decreto 1077 de 2015.

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

c. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO.

d. Realización del estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA, pago el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y que cuente con concepto favorable.

### **ASPECTOS TÉCNICOS:**

- a. Presupuesto de construcción.
- b. Especificaciones detalladas de cada etapa.
- c. Planos Arquitectónicos, estructurales, hidráulicos y eléctricos 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, o en caso de ser requerido 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 al momento de la entrega o traslado de los recursos, que el Fideicomitente Constructor se encuentran a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.

f. En caso de que sea requerido 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 el inmueble fideicomitado 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 e indirectos del PROYECTO, así como responsabilidad civil extracontractual, y sobre el costo de prestaciones sociales expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN, y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

i. Otros Documentos: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobado. Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa de cada etapa constructiva del PROYECTO para dar inicio a la fase de Construcción.

De esta manera, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, requiere adelantar la publicación de los términos definidos para el proceso de contratación que se requiere para la elección del ejecutante del proyecto de vivienda de interés social, el ***cual se regirá exclusivamente 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.

#### **1.4 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO AL CUAL SE VINCULARÁ EL CONSTRUCTOR DESIGNADO.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN** requiere adelantar un proceso con el propósito de que EL Municipio de el Carmen de Viboral seleccione el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el proyecto cuyo objeto es:

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 del PROYECTO inmobiliario de vivienda de Interés Social VILLA DEL CARMEN por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sobre el inmueble fideicomitado; 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 de la carta de instrucción respectiva 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.

El constructor designado se encargará del "**DISEÑO, GERENCIA, PROMOCION Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VILLA DEL CARMEN cuyo alcance será el que se establece a continuación.**" El valor máximo por el cual se comercializarán las unidades inmobiliarias resultantes debe ser global fijo (***Precios unitarios no reajustables***) sin que se exceda el tope de 135 SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES al momento de la escrituración de las unidades

correspondientes según lo establecido por la Ley 1537 de 2012 y 2079 de 2021, sin sobrepasar, en todo caso, para la Etapa o Bloque uno (1) los salarios mínimos legales mensuales vigentes decretados para el año 2023 y la para Etapa o Bloque dos (2) los decretados por el gobierno para el año 2024 , así mismo la ejecución deberá estar de acuerdo con la planimetría y las especificaciones técnicas anexas al presente documento, las Normas y especificaciones generales de construcción, las Normas Técnicas Colombianas en su última versión del Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC, Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, Manual de buenas prácticas ambientales para el sector de la construcción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, Manual de Espacio público MEP y demás normas nacionales e internacionales, que complementen las ya descritas.

Es de aclarar, y así lo aceptan las partes del contrato que dado que está próximo a vencerse el término fijado para la elección del constructor y aporte del inmueble al patrimonio autónomo y este término se establece únicamente en función a su voluntad. A través del otrosí que se vincule al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** una vez culminado el presente proceso, se rarificará las actuaciones realizadas en caso de vencerse dicho término y se fijará el mismo conforme a lo estimado por las partes.

#### 1.4. ALCANCE.

El proyecto de vivienda de interés social Villa del Carmen comprende la construcción de ciento ochenta (180) apartamentos distribuidos así:

DOS (2) BLOQUES conformados cada uno de la siguiente manera:

BLOQUE 1: integrado por siete (7) apartamentos por planta, doce (12) niveles, para un total de ochenta y cuatro (84) apartamentos (cada apartamento con un área privada de cincuenta y seis punto cinco metros cuadrados (56.5) con un (1) ascensor funcional y un taco de escalas. CON SU RESPECTIVO URBANISMO (Correspondiendo a los Niveles y acabados tal y como se describe en los Planos que hacen parte integral del proyecto).

BLOQUE 2: integrado por ocho (8) apartamentos por planta o nivel, doce (12) niveles, para un total de noventa y seis (96) apartamentos (cada apartamento con un área privada de cincuenta y seis punto cinco metros cuadrados (56.5) con un (1) ascensor funcional más un taco de escaleras y shut de basuras.

En conclusión el proyecto Villa del Carmen estará integrado por Treinta y cinco (35) parqueaderos públicos de carro y Diez y Seis (16) parqueaderos de moto, 2 ascensores (uno se entregará con el Bloque 1 y el otro con el Bloque 2) de acuerdo a las normas y regulaciones establecidas para dicho fin, zonas comunes y de circulación según lo definido en la correspondiente licencia de construcción y de urbanismo, zonas de Recreación Infantil y zona Verde, el presente proyecto se desarrollará bajo la modalidad de Vivienda de Interés social para un total de ciento ochenta (180) unidades de vivienda. Todo lo anterior cumpliendo con las descripciones indicadas en las planimetrías, el manual de especificaciones técnicas, y los documentos que hacen parte integral de los presentes Términos de Referencia.

PROYECTO: El proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social - V.I.S, denominado VILLA DEL CARMEN del municipio de el Carmen de Viboral, estará conformado de la siguiente manera:

Bloque/Etapa	Apartamentos	Parqueaderos Públicos	Parqueaderos de moto
1	84	-----	

<b>2</b>	96	35	16
<b>Total:</b>	180	35	16

Es de aclarar que dado que la descripción no corresponde a la indicada en el contrato de fiducia mercantil, el otrosí mediante el cual se vincule al constructor elegido como fideicomitente le dará alcance al dicho contrato en los presentes términos. En todo caso el diseño, alcance de las unidades inmobiliarias y distribución final será el que se acuerde entre el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que resulte elegido y previa autorización de la autoridad competente en materia de licenciamiento en este caso la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial Municipal.

En caso de requerir realizarse un ajuste al número de celdas de parqueadero, este número será ajustado mediante otrosí al contrato fiduciario mediante el cual se vincule al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En todo caso se expondrá en los términos que formule el Fideicomitente aportante o Municipio para la selección de dicho constructor, ya que inicialmente estas cifras obedecen a un cálculo aproximado. El PROYECTO, se desarrollará en el Lote ubicado en el Municipio de El Carmen de Viboral - Antioquia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro.020-168693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro – Antioquia.

### **1.5. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

El plazo del contrato de fiducia mercantil ha sido pactado en CINCUENTA Y CUATRO (54) meses prorrogables de forma automática por un término igual al inicial, contados a partir de la fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN firmado entre el Municipio de El Carmen de Viboral y la Fiduciaria Central S.A el 11 de agosto de 2021, contrato que permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan recursos o bienes objeto de administración a menos que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, indiquen lo contrario mediante comunicación escrita.

No obstante, dado que el PROYECTO se dará en dos etapas, se aclara que cada una está proyectada a desarrollarse en veintisiete (27) meses, sin perjuicio de que una y otra se traslapen toda vez que se estima el inicio entre una y otra en un lapso no superior a 6 meses, con el fin de dar cumplimiento a las metas del Plan de Desarrollo de la actual administración. Así las cosas, el término se establece como un máximo, sin que necesariamente sea ésta la duración del mismo y podrá ser menor y/o mayor en caso de requerirse, para lo cual se suscribirá la modificación respectiva, previa autorización de la Fiduciaria Central y el Municipio de El Carmen de Viboral.

En conclusión, el proyecto se subdivide en seis (6) fases:

1. FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el FIDEICOMISO. Esta etapa inicio tras la firma del Contrato de Administración y Pagos Inmobiliario Villa del Carmen firmado el 11 de Agosto de 2021, comprende además la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo, o resolución según el caso, sobre el inmueble destinado para 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 del inmueble a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado, mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la FASE DE PROMOCIÓN del PROYECTO.

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 de fiducia mercantil. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas del PROYECTO en cada una de sus respectivas etapas.

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 presente 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 para cada una de sus etapas, contados a partir de la comunicación que remita EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informando el inicio de la promoción del PROYECTO en cada una de sus respectivas etapas, prorrogables por TRES (3) MESES para cada una de las etapas. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del PROYECTO, se modificará este contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones 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 esta fase, será de DOCE (12) MESES prorrogables por tres (3) meses más por cada etapa, contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada una de las etapas 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 de cada etapa constructiva del PROYECTO, conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien suscribe con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Proceso que tendrá una duración de SEIS (06) MESES para cada etapa, contados a partir de que se declare terminada la fase de construcción de cada una de las etapas del proyecto prorrogable por un término igual al inicial según necesidad.

6 FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato. Proceso que tendrá una duración de TRES (03) MESES para cada una de las etapas, contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración de cada etapa del proyecto y prorrogable por un término igual al inicial según necesidad.

## 1.6. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

El valor de la presente invitación, corresponde al valor máximo de comercialización de las unidades de vivienda que integrarán el proyecto inmobiliario denominado VILLA DEL CARMEN, el cual no podrá superar los 135 SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES al momento de la escrituración de las unidades correspondientes.

No obstante, y dado que el **MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL** aportará **EL INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el PROYECTO al patrimonio autónomo, el valor de este será cargado de forma

proporcional al número de viviendas a integrar el PROYECTO. Así mismo, aportará el valor que corresponda a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** de éste en ambos casos en la modalidad de subsidio de vivienda. Por lo que el valor asignado proporcionalmente a las unidades del proyecto por tales conceptos será cargado en los extractos del respectivo sujeto que se vincule a estas, previa individualización de parte del municipio con el respectivo acto administrativo o resolución que otorgue el subsidio a cada una de las Ciento Ochenta (180) familias y serán abonados al valor de cada inmueble.

En consecuencia, y dado que el desarrollo del **PROYECTO** se hará por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este deberá incluir en el presupuesto de las ventas, el valor de los costos de diseños, costos directos e indirectos, (INCLUIDO EL URBANISMO) impuestos, tributos y demás costos, gastos necesarios para la legalización, ejecución y liquidación del contrato, entre estas las comisiones fijadas en el mismo a favor de LA FIDUCIARIA. Cabe aclarar que el contrato se regirá bajo la modalidad de contratación privada y las cargas impositivas que se aplicarán son las que corresponden a este tipo de contratos, por lo que pese a que el valor de las viviendas no podrá sobrepasar el máximo asignado el FIDIEOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a aportar todos los costos y gastos para su ejecución, entrega y transferencia, así como lo que se causen conforme al contrato de fiducia mercantil.

El proponente no podrá exceder el valor del presupuesto de comercialización de las unidades de vivienda el correspondiente a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes incluyendo el valor de la licencia de construcción la cual no superará 4 SMMLV como subsidio dentro del valor de cada una de las unidades de vivienda, igualmente el proponente deberá tener en cuenta que dentro del valor de comercialización además deberá incluir sin superar los 135 SMMLV, el valor del predio el cual no superará los 4,5 SMMLV como subsidio dentro del valor de cada una de las unidades de vivienda (valor total del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria N°020-168693 según informe de avalúo comercial contratado por el Municipio de El Carmen de Viboral a través del contrato N°190-CPS-189-2021 y recibido el 10 de noviembre de 2021 por Setecientos Veintidós Millones Quinientos Un Mil Seiscientos Diez pesos m/l \$722.501.610). El oferente deberá diligenciar los "VALORES" ajustados al peso, bien sea por exceso o por defecto, igualmente dentro de los análisis de precios unitarios deberá tener en cuenta todas las determinantes tales como diseños, transportes, mano de obra, equipos, salarios y prestaciones, rendimientos de mano de obra...etc.

Como se indicó anteriormente, el Municipio de El Carmen de Viboral aportará el 100% del costo de la licencia de construcción y urbanismo valor que deberá verse reflejado en la modalidad de subsidio a favor de las familias beneficiarias del proyecto y deberá estar contemplado sin exceder el valor total del proyecto y sin superar en ningún caso el tope de vivienda de interés social establecido por el gobierno nacional para el municipio de El Carmen de Viboral para el Bloque uno (1) de la vigencia 2023 y para el Bloque (2) sin superar la vigencia 2024 (es decir que el precio del proyecto queda congelado a salarios mínimos mensuales legales vigentes del año 2023 y 2024 respectivamente, igualmente bajo la modalidad de subsidio en especie el Municipio de El Carmen de Viboral aportará el valor total del predio donde se desarrollará el proyecto según lo determinado en el avalúo Comercial del inmueble con Ficha catastral 6501222, matrícula inmobiliaria 020-168693, y cuya dirección registrada es Cl. 41 # 25b-03, perteneciente a zona urbana del municipio de El Carmen de Viboral, valoración comercial con ocasión del proyecto; "Contrato de Prestación de Servicios No. 190 CPS – 189 - 2021 del 03 de noviembre de 2021 con la empresa Corporación Avalúos identificada con NIT. 900.042.850-9" que determinó precio razonable por metro cuadrado de Doscientos Treinta y Siete Mil Pesos M/L (\$237.000) para un total de 3.048,53 m2 equivalentes a **SETECIENTOS VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS UN MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/L (\$722.501.610)**.

Por otro lado el proponente deberá contemplar dentro del **PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO** los costos equivalentes al pago total de la INTERVENTORÍA la cual será ejercida por una persona natural o jurídica, designada por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, previa publicación de invitación pública a través de la página web de la fiduciaria la cual contendrá los requisitos de experiencia, y demás a tener en cuenta para el desarrollo de la inspección y supervisión técnica financiera administrativa y legal de la obra, con

base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el decreto 2090 de 1989 sobre el particular. La INTERVENTORÍA celebrará el respectivo contrato con el FIDEICOMISO el cual empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las CONDICIONES del PROYECTO y/o a la fecha de suscripción del acta de inicio de obra, lo que ocurra primero, y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la INTERVENTORÍA deberá rendir cuentas al FIDEICOMISO, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Para el caso puntual de la interventoría esta tendrá un costo total de Setecientos Ochenta (780) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagados de la siguiente manera: Trecientos sesenta y seis (366) smmlv a precio de 2023 correspondientes al precio de escrituración congelado del Bloque 1 y los Cuatrocientos catorce (414) smmlv restantes a precio de 2024 año de escrituración congelado para el Bloque 2.

Para el caso específico de los gastos de escrituración como impuestos notariales y derechos registro para la transferencia de las CIENTO OCHENTA (180) unidades de vivienda a cada uno de los beneficiarios, este deberá ser asumido en su totalidad por las familias y en ningún caso podrá estar incluido dentro del valor total de cada vivienda.

En conclusión, será parte integral del proyecto los costos por concepto de Licencia, Lote, Interventoría, diseños, costos directos e indirectos, impuestos, tributos y demás costos o gastos necesarios para la legalización, ejecución y liquidación del proyecto y estos nunca podrán superar los 135 SMMLV para cada una de las 180 unidades de vivienda siendo éste el tope establecido por el Gobierno Nacional para el desarrollo de proyectos bajo la modalidad de vivienda interés social.

**1.6.1 Transportes internos de materiales:** Los transportes internos y externos de materiales deberán ser calculados por el CONSTRUCTOR dentro de cada actividad a ejecutar, por lo tanto, estarán a cargo del constructor designado y/o contratista de obra que este contrate por su cuenta.

**1.6.2. Materiales:** El Proponente seleccionado, bajo su cuenta y riesgo deberá inspeccionar y examinar el sitio donde se van a desarrollar las obras e informarse sobre la disponibilidad de las fuentes de materiales necesarios para su ejecución. Los materiales deben ser adquiridos a proveedores debidamente legalizados. Así mismo, los correspondientes precios unitarios deberán cubrir, entre otros, todos los costos de explotación incluidos tasas, regalías, arrendamientos, servidumbres, producción, trituración, clasificación, almacenamiento, cargue, acarreo y descargue de los materiales.

El costo de todos los acarreo de los materiales, tales como la base y los materiales pétreos utilizados en la construcción del (concreto, concretos hidráulicos) deberá incluirse dentro de los análisis de precios unitarios respectivos, toda vez que no habrá pago por separado para el transporte de los mismos.

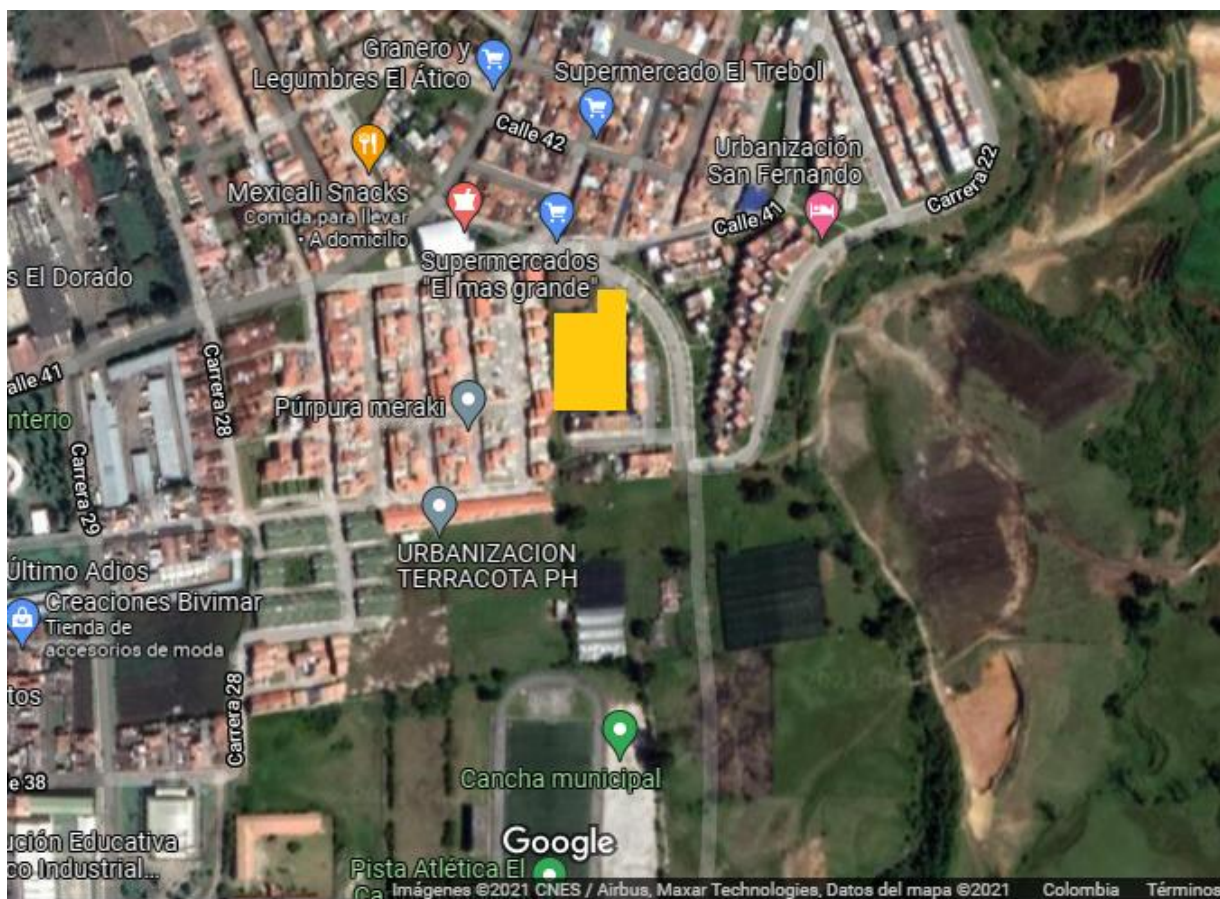
Los materiales, suministros y demás elementos que hayan de utilizarse en la construcción de las obras, deberán ser los que se exigen en las especificaciones y adecuados al objeto a que se destinen. La totalidad de los costos deberán estar incluidos en los ítems de pago de las obras. El Constructor designado se obliga a conseguir oportunamente todos los materiales y suministros que se requieran para la construcción de las obras y a mantener permanentemente una cantidad suficiente para no retrasar el avance de los trabajos.

**EI FIDEICOMITENTE APORTANTE y la FIDUCIARIA CENTRAL** no aceptará ningún reclamo del Constructor, por costos, transporte de materiales, plazos, falta o escasez de materiales o cambios de fuentes de materiales o elementos de construcción, o por cualquiera de los eventos contemplados en este numeral.

## 1.7. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

El sitio de trabajo se encuentra ubicado en la Calle 41 # 25b – 03 antigua Planta de Sacrificio, MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL, subregión del ORIENTE de Antioquia.

El lote de terreno en el cual se desarrollará el proyecto es un aporte en especie realizado por el Municipio de El Carmen de Viboral, Terreno ubicado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, en Calle 41 # 25b – 03 identificado con la **matrícula inmobiliaria Nro. 020-168693** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro-Antioquia.



*Imagen de localización de referencia.*

## 1.8. MODALIDAD DE PAGO.

### 1.8.1. Pagos.

El patrimonio autónomo a través de la fiduciaria como su vocera, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago del valor que corresponda al beneficio en el contrato que perfeccione este proceso de selección en los términos del contrato de fiducia

mercantil, es decir, en las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción y escrituración. En ningún caso se anticiparán utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez cumplidas las condiciones de giro de cada una de las etapas constructivas del PROYECTO el valor de los recursos recaudados por las personas que se vinculen a cada etapa será desembolsado por medio de actas de avance obra. No obstante estos pagos están ligados a los recursos aportados por las familias a través de las cuotas separadoras por apartamento de Veinte Millones de Pesos (\$20.000.000) e iniciales correspondientes a Cinco Millones de pesos m/l (\$5.000.000), estas últimas con un plazo de pago por parte de los compradores de 18 meses o antes de decretar Etapa de Escrituración, junto con las cuotas adicionales que los beneficiarios realicen a cada uno de sus encargos, como subsidios estatales, de Cajas de Compensación Familiar y finalmente los créditos hipotecarios a los que estas familias accedan. Igualmente, cada uno de los pagos realizados al CONSTRUCTOR estarán en sintonía a lo establecido en el Contrato de Fiducia y administración de pagos inmobiliarios FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN donde se fijan en la Cláusula Tercera las fases de operación del contrato así:

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

**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 etapa de preventas del PROYECTO en cada una de sus respectivas etapas.

**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 presente contrato. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES, es de SEIS (06) MESES para cada una de sus etapas, contados a partir de la comunicación que remita EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informando el inicio de la promoción del PROYECTO en cada una de sus respectivas etapas, prorrogables por TRES (3) MESES para cada una de las etapas. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del PROYECTO, se modificará el contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a los encargos individuales de cada ENCARGANTE.

**FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el escenario de ejecución previsto por LA FIDUCIARIA a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del PROYECTO. El término de duración de esta



fase, será de DOCE (12) MESES prorrogables por tres (3) meses más por cada etapa, contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada una de las etapas del PROYECTO.

**FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de área resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO, conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien 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 para cada etapa, contados a partir de que se declare terminada la fase de construcción de cada una de las etapas del proyecto prorrogable por un término igual al inicial según necesidad.

**FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del contrato. Proceso que tendrá una duración de TRES (03) MESES para cada una de las etapas, contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración de cada etapa del proyecto y prorrogable por un término igual a la inicial según necesidad.

En razón de lo anterior el oferente deberá proyectar todos los costos directos, indirectos, teniendo en cuenta las condiciones del terreno, servicios, accidentes naturales, clima, suministro de agua, materiales, seguridad, orden público, permisos, licencias y demás, en que pudiese incurrir durante la ejecución del contrato.

### **1.9. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN PÚBLICA.**

El presente proceso se rige por las normas previstas en la Ley 1537 de 2012 y 2079 de 2021, 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 a través de invitación pública realizada por la Fiduciaria Central S.A. se seleccionará a través de los Términos de Referencia a los oferentes encargados de ejecutar el proyecto para que se vincule al contrato de fiducia mercantil como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

### **1.10. 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.

### **1.11.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 EL CARMEN DE VIBORAL, 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 por lo que le comunicará FIDEICOMISO para que la fiduciaria publique tal rechazo.

### **1.12.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.

### **1.13.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 Y COMERCIO y que cuenten con su Respectivo RUP en el momento de la presentación de la propuesta, 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.

### **1.14.VIGENCIA DE LA PROPUESTA Y GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.**

La oferta deberá tener una vigencia mínima de noventa (90) días calendario, contados a partir del momento de presentación de la oferta hasta la aprobación de las garantías que amparan los riesgos propios de la etapa contractual.

Por solicitud del Municipio, a través del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, el Proponente prorrogará el término de validez de su propuesta y de la garantía de seriedad de la oferta por el término que se requiera. Una vez recibida la propuesta, y hasta la suscripción del contrato, el oferente quedará obligado en los términos de su oferta, así como en las condiciones señaladas en los presentes términos de referencia de la convocatoria.

**NOTA:** La sola presentación de la propuesta no obliga al Fideicomitente Aportante, ni al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, a la aceptación de la misma, y en cualquier momento esta podrá revocar la CONVOCATORIA.

### **1.15.INFORMACIÓN SUMINISTRADA.**

El Municipio de el Carmen de Viboral como evaluador, 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 proponente responderá de conformidad con las normas legales establecidas para el efecto, por incurrir en prohibiciones, develar información reservada y/o suministrar información falsa.

En todo caso, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que se requiera el Municipio y/o la Fiduciaria para efectos del proceso de vinculación al contrato.

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

### **1.16. SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.**

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:alejandra.tobon@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 VILLA DEL CARMEN**, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas, serán suministradas a través del mismo correo electrónico al proponente y publicadas en la página web de La Fiduciaria, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso.

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

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, no se hace responsable por su utilización.

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

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por Fiduciaria Central S.A y solo a través de adendas debidamente publicadas en la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciera del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, ni el **MUNICIPIO**, serán responsables por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración al correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:alejandra.tobon@fiducentral.com), dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso.

El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutado 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.

### **1.18. NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.**

Los ítems que aparecen en el formulario de cantidades de obra se describen en forma concisa y no en detalle, por lo tanto, para la determinación de los precios unitarios y la ejecución de los trabajos deben consultarse la planimetría y las especificaciones técnicas entregadas para el desarrollo del proyecto.

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

Igualmente, leerá y cumplirá con lo establecido en las siguientes normas, las cuales se especifican a título enunciativo pero que no excluyen cualquier otra aplicable al proceso constructivo cuya observancia es responsabilidad exclusiva del constructor y el interventor de la obra:

- Reglamento de higiene y seguridad para la industria de la construcción.
- Resolución No. 02413 de 1979, emanada del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de Colombia.
- Normas y Especificaciones Generales de Construcción de las Empresas Públicas de Medellín, última versión.
- Manual de Señalización "Dispositivos para la Regulación del Tránsito en Calles, Carreteras y Ciclorutas de Colombia", emanado del Ministerio del Transporte, última versión.
- Las Normas Técnicas Colombianas NTC, o en su defecto, con las normas ASTM (American Society for Testing and Materials).
- Ley 99 de 1993, por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental –SINA– y se dictan otras disposiciones.
- Decreto Ley 2811 de 1974, por el cual se adopta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.
- Toda la normatividad relacionada con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, agua, residuos sólidos, flora, tránsito y transporte, salud ocupacional y seguridad industrial, participación ciudadana, veedurías ciudadanas, y las demás que apliquen al momento de ejecución de la obra.
- Especificaciones técnicas entregadas.

## **2. ETAPAS DEL PROCESO**

### **2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO.**

<b>ETAPA DEL PROCESO</b>	<b>FECHA Y HORA</b>	<b>LUGAR</b>
Apertura del proceso de selección abierto a constructores.	Jueves 09 de diciembre de 2021	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> a los interesados en participar en el proceso.
Visita al inmueble, socialización y aclaraciones y observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección.	Lunes 13 de diciembre de 2021	Fiduciaria Central S.A. Cl. 41 # 25b-03, perteneciente a zona urbana del municipio de El Carmen de Viboral .
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.	Martes 14 de diciembre de 2021 hasta las 04:00 pm Nota: Se tomará como hora nacional, la registrada en la página web: <a href="http://www.sic.gov.co/hora-legal-colombiana">http://www.sic.gov.co/hora-legal-colombiana</a>	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249
Evaluación de propuestas.	Miércoles 15 de diciembre de 2021	Municipio de El Carmen de Viboral. Remitirá propuestas Fiduciaria Central S.A
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.	Miércoles 15 de diciembre de 2021	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	Hasta el jueves 16 de diciembre hasta las 4:00 pm de 2021.	Las observaciones podrán ser enviadas por el interesado al correo electrónico: <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a>
Adjudicación y Celebración contrato	Martes 21 de diciembre de 2021	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249
Perfeccionamiento y legalización del contrato	Miércoles 22 de diciembre de 2021.	Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249

No se recibirán propuestas posteriores a la fecha y hora indicadas en los puntos del cronograma. Las que sean entregadas por fuera de la fecha y hora, no serán objeto de evaluación y se devolverán sin abrir al remitente.

## **2.2. CONSULTA DE TÉRMINOS DE REFERENCIA.**

Estarán disponibles a los interesados en participar en el proceso de selección abierto a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

Durante este término, los posibles oferentes, podrán formular observaciones a los mismos, las cuales deberán enviarse al correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:alejandra.tobon@fiducentral.com). Así mismo, y dado que el contrato de fiducia mercantil

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN** y sus modificaciones forman parte integral del presente proceso, los interesados podrán solicitar a través de los correos electrónicos en mención el envío de tales documentos al correo electrónico respectivo.

### **2.3. VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.**

Para efectos de reconocer el lugar donde se ejecutará el **PROYECTO** y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones del mismo, de la ubicación y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera su costo y duración de ejecución, EL OFERENTE, podrá realizar, bajo su propia cuenta y riesgo, visita al sitio donde se tiene prevista la realización de las obras, según la dirección indicada en los presentes términos.

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

### **2.4. PLAZO DEL PROCESO.**

El plazo del presente proceso es el comprendido entre el día de apertura del proceso de selección abierto y la fecha de cierre para la presentación de ofertas, conforme a lo establecido en el numeral 2.1. Cronograma del Proceso y hasta la fecha y hora del mismo.

### **2.5. ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA**

Las consultas a los términos de referencia, deberán formularse a través del correo electrónico [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) y [alejandra.tobon@fiducentral.com](mailto:alejandra.tobon@fiducentral.com).

Dentro del plazo comprendido entre la remisión de los términos de referencia los oferentes podrán solicitar por escrito aclaraciones adicionales, las que serán resueltas y enviadas por correo electrónico a los oferentes del proyecto de acuerdo a lo establecido en el CRONOGRAMA del proceso de selección.

En caso que la observación implique modificaciones en las condiciones del proceso de selección, se realizarán los ajustes correspondientes a los términos de referencia a través de la respectiva adenda. Las modificaciones a las que haya lugar, harán parte integrante de los términos de referencia, y serán enviados a los correos electrónicos registrados por los proponentes.

### **2.6. PLAZO DE ENTREGA DE PROPUESTAS.**

Las propuestas se podrán presentar desde la fecha y hora señalada en el ítem 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO.

### **2.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.**

El plazo del proceso de selección hace referencia al término que transcurre entre la fecha a partir de la cual se pueden presentar propuestas y la de su cierre.

Cuando lo estime conveniente, el Municipio a través de Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, de oficio o a solicitud de los interesados, podrá prorrogar el plazo del proceso de selección, lo cual se realizará mediante adenda.

Las adendas que se expidan, serán publicadas en la página web: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

## **2.8. SITIO DE PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES.**

Los Requisitos Habilitantes podrán ser presentados de manera personal en la sede de Fiduciaria Central S.A., ubicada en la Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, en la ciudad de Medellín o recibidos a través de correo certificado hasta la fecha y hora programada para el cierre en el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO. Para todos los casos se tomará como fecha y hora de recepción la indicada en el reloj de la Fiduciaria, el cual se encuentra calibrado con la hora nacional registrada en la página web: <http://www.sic.gov.co/hora-legal-colombiana>

Para el efecto, Fiduciaria Central S.A. como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, llevará un registro de entrega de los requisitos habilitantes, el cual contendrá: fecha y hora de presentación de los requisitos habilitantes, nombre del oferente, teléfono, dirección, correo electrónico, nombre de la persona que entrega y firma del mismo.

Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, no se hace responsable de la entrega extemporánea que realice la oficina de correos utilizada por el oferente.

No se recibirán propuestas que lleguen por fax o correo electrónico.

No se aceptarán propuestas complementarias o modificaciones que fueran presentadas con posterioridad a la fecha y hora de cierre del presente proceso de contratación.

Las propuestas presentadas en forma extemporánea se entenderán no presentadas y por lo tal motivo no harán parte del proceso precontractual y se procederá a su devolución inmediata.

La oferta deberá estar firmada por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o por apoderados debidamente constituidos, anexando los documentos que acrediten su condición según el caso.

## **2.9. PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICACIONES.**

Las propuestas complementarias o modificaciones a las propuestas ya entregadas para el proceso, deberán ser presentadas hasta la fecha y hora programada para el cierre en el numeral 2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO. Todo complemento de propuesta o modificación a las mismas que sean entregadas en hora y fecha posterior a la hora y fecha del cierre, se entenderán por no recibidas, por lo cual no harán parte del proceso de selección.

Las propuestas complementarias o modificaciones, deberán estar firmadas por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, anexando los documentos que acrediten su condición según el caso.

## **2.10. CIERRE DEL PROCESO.**

El proceso de selección, se cerrará el día y a la hora señalada en el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO, para lo cual se expedirá la correspondiente acta de cierre.

## **2.11. TÉRMINO PARA LA EVALUACIÓN.**

La evaluación de la oferta presentada y la consistencia de esta, con las condiciones estipuladas en los términos de referencia, se realizará en el término establecido en el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO

## **2.12. TÉRMINO PARA LA SUSCRIPCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

El oferente seleccionado dispondrá de un término de un (1) día hábil, siguientes al requerimiento que para proceder con la suscripción del contrato con Fiduciaria Central S.A en calidad de vocera y administradora del citado Fideicomiso.

En caso de que el proponente favorecido no suscriba el contrato objeto de este proceso de selección con Fiduciaria Central S.A en calidad de vocera y administradora del citado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, dentro del plazo establecido, por causas que le sean imputables, se le hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y se realizará el proceso de revisión de la oferta presentada por el oferente que quedó en segundo puesto en el proceso.

## **2.13. DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA INVITACIÓN PRIVADA.**

Cuando no se presente oferta alguna, o ninguna de ellas se ajuste a los términos de referencia, o en general, cuando existan factores que impidan la selección objetiva, el proceso se declarará desierto. Cuando esto suceda, **se procederá a la selección directa del constructor que ejecutará el PROYECTO**, de conformidad con las normas del derecho privado que respaldan el presente proceso.

Dicha contratación directa se hará rigiéndose por los postulados de la presente invitación, de las obligaciones, especificaciones del anexo técnico, entre otros.

## **2.14. REVOCATORIA DE LA INVITACIÓN PRIVADA.**

La sola presentación de la propuesta no obliga al Fideicomitente Aportante, ni al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, a la aceptación de la misma, y en cualquier momento esta podrá revocar la CONVOCATORIA.

## **3. CONDICIONES GENERALES DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

### **3.1. REQUISITOS GENERALES QUE DEBE CUMPLIR EL OFERENTE.**

El Proponente debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Estar inscrito en RUP.
2. Tener capacidad para la presentación de la propuesta.
3. Tener capacidad jurídica, técnica y financiera para la celebración y ejecución del contrato.
4. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el Ordenamiento Legal Colombiano, especialmente las establecidas en el Decreto 2045 de 2012.
5. No estar reportado en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, ni en el boletín de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de La Nación.
6. Contar con un mínimo de experiencia de Diez (10) años en el sector de la construcción desde la fecha del RUP. (Para consorcios, uniones temporales u otras formas asociativas se podrá certificar solo con una de las empresas o personas naturales participantes o con la suma de la experiencia de varias)
7. El proponente deberá demostrar su experiencia específica hasta la fecha de cierre de la presente invitación mediante la acreditación de máximo 05 certificaciones de contratos celebrados con entidades públicas o privadas en proyectos inmobiliarios que sumen o superen los Veinticuatro Mil (24.000) SMMLV.
8. Contar con un índice de liquidez mínimo del 1.50



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

### 3.2. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta debe ser presentada en dos (2) sobres, en original y una (1) copia, debidamente legajada, foliada y marcada como original y copia cada una, las cuales deberán ser entregadas dentro del plazo fijado, en sobre sellado, debidamente rotulado en su parte exterior, como se señala a continuación:

Señores <b>FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN</b> Fiduciaria Central S.A. Carrera 43 C - 7 D - 09 El Poblado, Medellín. PBX (57) (4) 444 9249
<b>INVITACIÓN ABIERTA</b>
<b>"PARA FORMAR PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN– EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ENCARGADO DEL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, PROMOCION DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL CARMEN – EL CARMEN DE VIBORAL ."</b>
Sobre N°

Numero de Folios:	
<b>DATOS DEL PROPONENTE</b>	
Nombre:	Fax:
Dirección:	Correo Electrónico:
Teléfono:	

La propuesta **debe contener un índice o tabla de contenido** donde figuren todos los documentos que la componen y el respectivo folio donde se encuentran.

A la propuesta también se debe anexar CD, en el cual se debe incluir en formato Excel y/o Word todos los formularios que el proponente diligencie.

En caso de discrepancia entre el original y la copia o el CD, se tendrá en cuenta la información contenida en el original. Todos los documentos de la propuesta que tengan modificaciones o enmiendas, deberán ser validadas con la firma al pie de quien suscribe la carta de presentación, de lo contrario se tendrán por no escritas. No serán tenidos en cuenta para evaluación los documentos que presenten tachaduras o enmendaduras, a menos que tengan la aclaración correspondiente.

### **3.3. COSTO DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Todos los gastos en que incurran los oferentes para presentar propuesta según lo establecido en los presentes términos de referencia, tales como los de preparación de los documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas y sus propuestas económicas, serán de su propia responsabilidad y costo. En consecuencia, cualquiera que sea el resultado del proceso de selección, no habrá lugar a reconocimiento alguno por parte del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN Y/O EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**.

### **3.4. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.**

Al formular la oferta, el oferente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales. Por lo tanto, al preparar su oferta el proponente deberá tener en cuenta todos los tributos que puedan afectar su precio, así como con la suscripción, legalización y ejecución del contrato. Igualmente, todos los gastos directos e indirectos, tales como el valor de las primas, la constitución de pólizas y demás emolumentos que impliquen el perfeccionamiento del contrato.

Es entendido que Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, no está obligada a expedir ningún certificado o a suscribir cualquier otro documento destinado a que el OFERENTE obtenga exención del pago de impuesto o derechos a su cargo y derivados del contrato.

**Nota:** Se aclara que el documento a través del cual el oferente seleccionado se vincule al contrato de fiducia mercantil se suscribirá con la Fiduciaria Central S.A y EL MUNICIPIO como FIDEICOMITENTE APORTANTE, el mismo se registrará bajo la modalidad de contratación privada, por lo tanto, los impuestos y demás cargas impositivas serán las que le aplican para este tipo de contratos.

### **3.5. PROPUESTAS PARCIALES.**

Para el presente proceso **no se aceptarán propuestas parciales**, su presentación parcial será causal de rechazo.

### **3.6. LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS.**

#### **3.6.1. DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTERIOR.**

Los documentos otorgados en el exterior, que no estén en idioma castellano, deberán presentarse legalizados y acompañados de una traducción oficial a dicho idioma.

Los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse legalizados o apostillados en la forma prevista en las normas vigentes sobre la materia, el artículo 480 del Código de Comercio, en el inciso 2º, numeral 22.4, del artículo 22 de la Ley 80 de 1.993 y en la Resolución 2201 del 22 de julio de 1997 proferida por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia.

**NOTA:** Los documentos emitidos en el exterior, que requieran vigencia según los términos de referencia, podrán tener una vigencia no superior a 60 días anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

#### **3.6.2. CONSULARIZACIÓN**

Según lo previsto por el Artículo 480 del Código de Comercio, los documentos otorgados en el exterior

se autenticarán por los funcionarios competentes para ello en el respectivo país, y la firma de tales funcionarios lo será a su vez por el cónsul colombiano o, a falta de éste, por el de una nación amiga, sin perjuicio de lo establecido en Convenios Internacionales sobre el régimen de los poderes y de lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 455 de 1998 y en la Convención suscrita en la Haya el 5 de octubre de mil novecientos sesenta y uno (1961) "sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros".

Tratándose de sociedades, al autenticar los documentos a que se refiere el Artículo 480, antes citado, los cónsules harán constar que existe la sociedad y ejerce su objeto conforme a las leyes del respectivo país. Surtido el trámite señalado en el numeral anterior, los documentos deben ser presentados ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia (Oficina de Legalizaciones, Transversal 17 No. 98-55, Bogotá, D. C.) para la correspondiente legalización de la firma del cónsul y demás trámites pertinentes.

### **3.6.3. APOSTILLE**

Cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, no se requerirá del trámite de Consularización señalado, siempre que provengan de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros. En este caso, sólo será exigible la apostilla, trámite que consiste en el certificado mediante el cual se avala la autenticidad de la firma y el título en que actúa la persona firmante del documento; trámite que se surte ante la autoridad competente en el país de origen.

Si la apostilla está dada en idioma distinto del castellano, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

### **3.6.4. TÍTULOS OBTENIDOS EN EL EXTERIOR.**

El proponente que ofrezca personal con títulos académicos de pregrado otorgados en el exterior, deberá acreditar, como requisito para la presentación de su propuesta, la convalidación y/o homologación de estos títulos ante el Ministerio de Educación Nacional (Resolución 1567 de junio de 2004), para lo cual deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites requeridos.

Para los títulos de postgrado (especializaciones, maestrías y doctorados), bastará la Consularización o apostilla –según el caso, debidamente otorgado por la Universidad o Institución respectiva, de conformidad con la legislación vigente para cada profesión.

### **3.6.5. AUTORIZACIÓN PARA EL EJERCICIO TEMPORAL DE LA PROFESIÓN EN COLOMBIA.**

De conformidad con las leyes colombianas, el proponente que ofrezca personal profesional titulado y domiciliado en el exterior, deberá acreditar, como requisito previo para el perfeccionamiento del contrato, la autorización expedida por el respectivo Consejo Profesional, para el ejercicio temporal de la profesión en Colombia. En su defecto, deberá acreditar la solicitud de permiso radicada ante el organismo correspondiente, con el lleno de los requisitos exigidos. Para estos efectos, el proponente deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites correspondientes.

## **3.7. RESERVA EN DOCUMENTOS**

Todos los documentos que contenga la propuesta son públicos a excepción de aquellos que

Constitucional y legalmente tengan la calidad de reservados y en especial los determinados en el artículo 583 del Estatuto Tributario.

El oferente deberá indicar en su propuesta cuáles de los documentos aportados son de carácter reservado e invocar la norma que ampara dicha reserva.

La Sociedad Fiduciaria Central S.A. como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN** no suministrará información a terceros sobre el contenido de las propuestas recibidas, antes del cierre del proceso selección.

### **3.8. RETIRO DE LAS PROPUESTAS**

El proponente podrá solicitar por escrito a Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, el retiro de su propuesta antes de la fecha y hora prevista para el cierre del plazo del proceso, la cual será devuelta en las mismas condiciones en las que se radicó.

## **4. REQUISITOS HABILITANTES Y EXPERIENCIA.**

Para el presente proceso el Municipio instruirá a la Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN**, la elaboración suscripción del documento de vinculación con los oferentes que sean seleccionados por el comité técnico de tal Municipio, para lo cual se determinan los siguientes requisitos habilitantes, con el propósito de garantizar un oferente idóneo para la ejecución del proyecto:

### **4.1. CAPACIDAD JURÍDICA.**

#### **4.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

La carta de presentación de la propuesta deberá estar firmada por la persona natural o por el representante legal si es persona jurídica, o por el apoderado constituido para el efecto, según el caso, quien debe estar debidamente facultado, indicando el nombre, cargo y documento de identidad. El contenido de la carta de presentación, corresponderá con el texto del Formulario CARTA DE PRESENTACIÓN.

Con la firma de la carta de presentación de la propuesta se presumirá la aprobación, legalidad y conocimiento de todos los documentos que acompañan los términos de referencia.

#### **4.1.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS).**

Si el Proponente es una persona jurídica, deberá comprobar su existencia y representación legal, mediante certificado de existencia y representación, expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio o por el organismo o autoridad competente.

El certificado, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del plazo de presentación de propuestas del presente proceso.
- El objeto social de la persona jurídica deberá estar acorde con el objeto y las actividades a desarrollar por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el contrato de fiducia mercantil.
- La duración de la persona jurídica no puede ser inferior a 10 años de la presentación de la

propuesta.

Si el representante legal tiene limitaciones para comprometer o contratar a nombre de la persona jurídica, deberá presentar copia de los Estatutos, del acta de la junta de socios o junta directiva en la cual haya sido facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario. En todo caso, dicha autorización debe ser anterior a la fecha del cierre para la presentación de la propuesta.

#### **4.1.3. PODER.**

Cuando el Proponente concurre por intermedio de un representante o apoderado deberá aportar documento mediante el cual se confiere dicha representación el cual deberá contener expresamente los términos y el alcance de la representación.

#### **4.1.4. CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL (PERSONAS NATURALES).**

Si el proponente es una persona natural y tiene establecimiento de comercio, deberá comprobar su existencia, mediante certificado de registro mercantil expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio o por el organismo o autoridad competente.

El certificado, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del plazo de presentación de propuestas del presente proceso.
- Actividad comercial, la cual deberá estar acorde con el objeto y las actividades a contratar.

#### **4.1.5. COPIA DE LA CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL.**

El representante legal o persona natural, deberá aportar copia del documento de identidad vigente.

#### **4.1.6. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.**

El Proponente debe incluir en su propuesta, una garantía de seriedad, consistente en póliza de seguro, con los requisitos exigidos a continuación:

- **Expedición de la Garantía:** La Garantía de Seriedad podrá ser expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y deberá ser expedida con fecha anterior a la presentación de la oferta.
- **Beneficiario de la Garantía:** La Garantía de Seriedad debe estar debidamente firmada y establecer como beneficiario al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN NIT: 830.053.036-3** y al **MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL – con NIT. 890.982.616-9** y al proponente como tomador y afianzado de la misma.
- **Monto de la Garantía:** El Proponente debe incluir en su propuesta, la póliza de garantía por el diez por ciento **(10%) DEL VALOR DE LA PROPUESTA, VALOR QUE RESULTARÁ DE MULTIPLICAR EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA EL PROYECTO POR EL NÚMERO DE VIVIENDAS A EJECUTAR**, que corresponde al presupuesto estimado para la ejecución del objeto de la invitación, el cual incluye los Costos Directos de obra y Costos Indirectos como Administración, todos los gravámenes y tributos, Utilidades e IVA sobre las Utilidades.

**Nota 1:** Cabe destacar que en caso de que el proponente no presentare dicha póliza, esta será

subsana siempre y cuando se presente constancia de solicitud de generación de la misma ante la Aseguradora seleccionada con fecha máxima de solicitud acorde lo establecido como Fecha límite para recepción de propuestas y Cierre del proceso de selección. Sin embargo la entrega de la póliza en ningún caso podrá superar la fecha establecida para la Adjudicación y celebración del contrato.

- **Vigencia de la Garantía:** La Garantía de Seriedad deberá tener una vigencia de noventa (90) días calendario, que como mínimo, cubra desde la fecha y hora del cierre del presente proceso y hasta la aprobación de la garantía que ampara los riegos propios de la etapa contractual.

El Proponente deberá ampliar la vigencia de la póliza en el caso de presentarse prórrogas en los plazos de la Selección, de la adjudicación, o de la suscripción del contrato según sea el caso, no cubiertas con la vigencia inicial.

La no aceptación de prorrogar la garantía por el término señalado, o el no hacerlo oportunamente, es signo evidente de la voluntad de abandonar el proceso y en consecuencia se rechazará la propuesta, y se hará efectiva la garantía de seriedad.

- **Recibo de pago de la Garantía:** Se deberá anexar a la póliza de seriedad el recibo de pago de la prima o su constancia de que no expira por falta de pago.
- **Devolución de la Garantía:** Al proponente favorecido, se le devolverá la garantía de seriedad de la propuesta cuando esté perfeccionado el contrato, previa solicitud del interesado.

La no presentación de la garantía de seriedad de forma simultánea con la oferta será causal de rechazo de esta última.

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

- La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del proponente seleccionado.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en los términos de referencia para la adjudicación del contrato se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida por la Fiduciaria para amparar el incumplimiento de las obligaciones del contrato.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.

#### **4.1.7. Certificación de Pago de Seguridad Social y Aportes Parafiscales.**

1. **Para personas jurídicas:** Acreditar el pago de los aportes de sus empleados a la EPS, al fondo de pensiones y a la ARL. Así mismo deberá acreditar el pago por concepto de los aportes parafiscales (SENA, ICBF y Caja de Compensación Familiar), mediante certificación expedida por el revisor fiscal y el anexo de los documentos que acreditan dicha calidad (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigentes expedido por la Junta Central de Contadores) o por el Representante Legal, según el caso.

Dicho documento debe certificar que ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina, el cual en todo caso no será inferior a los **seis (6) meses anteriores al cierre del proceso**, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos, de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe acuerdo de pago y que se encuentra al día en cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

2. **Para personas naturales con personal a cargo:** Deberá presentar una declaración donde certifique el pago de su aporte y de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores al cierre del proceso, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos o la autoliquidación de los aportes en el evento de que se trate de persona individual, de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe acuerdo de pago y que se encuentra al día con el cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

3. **Para persona natural sin personal a cargo:** De conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 23 del decreto 1703 de 2002, que señala que en los contratos en donde esté involucrada la ejecución de un servicio por una persona natural a favor de una persona natural o jurídica de derecho público o privado, tales como contratos de obra, de arrendamiento de servicios, de prestación de servicios, consultoría, asesoría, la parte contratante deberá verificar la afiliación al Sistema de Seguridad Social y a la Administradora de Riesgos Laborales (ARL)

**Disposiciones generales en cuanto al pago de Seguridad Social y Aportes Parafiscales:** En concordancia con los artículos 3 y 4 de la Ley 797 de 2003, que modifican los artículos 15 y 17 de la Ley 100 de 1993, en concordancia con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, deberá acreditar que al momento de la presentación de la propuesta se encuentra afiliado al Sistema General de Seguridad Social en Salud y al Sistema General de Seguridad Social en Pensiones.

Con respecto a la ACREDITACIÓN DEL PAGO AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL de los proponentes y contratistas de éste, aunque el proceso contractual se enmarca en los preceptos del derecho privado, por tratarse de recursos públicos, se deberá tener presente, lo estipulado en la Ley 1150 de 2007 en su artículo 23 modificó el inciso segundo del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, estableciendo: "... *El proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda*".

#### **4.1.8. Registro Único Tributario (RUT)**

Con el fin de conocer el régimen Tributario a que pertenece el proponente, deberá presentarse con la propuesta, fotocopia del Registro Único Tributario, actualizado y expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del proponente.

#### **4.1.9. Multas, Sanciones Apremios, y Declaratorias de Incumplimiento Contractual.**

Reglamentado por el decreto 2045 de 2012 así:

**"Artículo 3°. Inhabilidades especiales por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.** Para los electos de lo previsto en el numeral 2 del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 solo se entenderá que una persona natural o jurídica ha sido sancionada por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción en los últimos cinco (5) años, cuando de acuerdo con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio se

*advierta que ha sido objeto de al menos una declaratoria de caducidad o una declaratoria de incumplimiento relacionada con contratos de construcción en los cinco (5) años anteriores a la fecha prevista para la presentación de propuestas en el respectivo proceso de selección. Para los efectos de lo previsto en el inciso primero de este artículo, si la sanción es la imposición de multas en el período antes señalado, solo se tendrán en cuenta si se configuran los supuestos del artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.*

**Parágrafo.** *Se entenderá que el proponente incurrió en un "incumplimiento contractual relacionado con la construcción" cuando haya sido objeto de declaratorias de incumplimiento en los términos previstos en este artículo, en desarrollo de contratos de obra civil y/o interventoría de contratos de obra civil.*

**Artículo 4°. Vigencia y derogatorias.** *El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones"*

#### **4.1.10. Abono de la Propuesta.**

Si el representante legal del proponente no acreditare título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor, en virtud de lo dispuesto en la Ley que regula la respectiva profesión, la propuesta deberá ser abonada por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia de la misma.

El oferente persona natural no podrá abonar la propuesta.

#### **4.1.11. Registro Único De Proponentes (RUP).**

El oferente deberá anexar el respectivo Certificado del Registro Único de Proponentes -RUP- expedido por la Cámara de Comercio correspondiente, con fecha de expedición **no superior a UN**

**(1) MES** antes de la fecha de cierre del proceso. Este deberá estar vigente y en firme para dicha fecha.

#### **4.1.12. Invitación Abierta.**

Podrán participar como proponentes, bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas en la presente invitación y no se encuentren inhabilitados para contratar con el estado colombiano: **individualmente**, como: (a) personas naturales nacionales o extranjeras, (b) personas jurídicas nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente constituidas, previamente a la fecha de cierre del proceso; **conjuntamente**, en cualquiera de las formas de asociación previstas en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

### **Personas Naturales**

Si el proponente es persona natural, se verificará en el RUP: Documento de identidad y Registro Único Tributario, si ésta última información no aparece en el RUP deberá allegar dichos documentos.

### **Personas Jurídicas**

Si el proponente es persona jurídica deberá acreditar su existencia y representación legal con la copia del Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. En dicho certificado deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades que tengan relación directa con el objeto de la presente invitación y la duración de la sociedad, la cual debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución y



liquidación del contrato y, cinco (05) años más, sin que sea inferior a diez años desde la fecha de cierre del presente proceso.

Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano social competente, otorgado con anterioridad a la fecha de presentación de la oferta.

### **Conorcios, Uniones Temporales u otras Formas Asociativas**

LA FIDUCIARIA CENTRAL aceptará que la oferta sea presentada por dos (2) o tres (3) personas naturales o jurídicas, que acrediten poseer las calidades enunciadas en los numerales anteriores, quienes en forma conjunta deben informar si su participación es a título de Consorcio, Unión Temporal u otra forma asociativa.

En todo caso, los integrantes de un consorcio o unión temporal deberán tener una participación mínima del veinte por ciento (20%), de lo contrario, la propuesta será rechazada.

La forma asociativa deberá constituirse para el presente proceso de selección y así lo señalará expresamente, indicando las reglas básicas que lo regirán, independiente que las personas naturales o jurídicas que lo conformen, sean las mismas que hayan constituido consorcios o uniones temporales para otros procesos. Dichas formas asociativas no podrán ser disueltas ni liquidadas durante la vigencia o prórrogas del contrato que se suscriba, su liquidación y un año (1) más.

## **4.2. EXPERIENCIA.**

### **4.2.1. Experiencia Probable.**

Teniendo en cuenta que la experiencia probable está determinada por el tiempo en que una persona natural o jurídica ha podido ejercer una actividad como **CONSTRUCTOR, se pedirá para la persona natural o jurídica una experiencia en el sector general de la CONSTRUCCIÓN mínima de diez (10) años**, se tiene que, para las obras a realizar, se requiere un proponente idóneo en la ejecución de contratos relacionados con las actividades del presente proceso.

**Nota 1:** Para el caso de Consorcios o Uniones Temporales dicha experiencia (10 años) deberá ser acreditada por cada integrante y no será proporcional a la participación.

**Nota 2:** La experiencia probable se verifica con fundamento en el presupuesto de las obras y en el criterio del RUP:

### **4.2.2. Experiencia Específica Acreditada.**

Con el propósito de garantizar la calidad e idoneidad del proponente en la ejecución de las obras y actividades implícitas al presente proceso, se define las siguientes condiciones para certificar la experiencia acreditada.

Diligenciar el Formulario **EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE**, en el cual se debe incluir los contratos ejecutados por el oferente. Estos contratos se presentarán en orden descendente, de acuerdo con su ejecución anual y valores, indicando la fecha de iniciación de cada contrato y la fecha de terminación; todos los contratos relacionados deberán tener su respectiva certificación. En caso de haberse celebrado en Consorcio o Unión Temporal, el valor que debe informar el Proponente será el correspondiente al porcentaje de participación que hubiere tenido en los mismos, adicionalmente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. **Para el caso de personas naturales o jurídicas:** Deberá adjuntar un MÍNIMO de CINCO (5)

contratos certificados, cuya fecha de terminación esté debidamente certificada por la entidad contratante y que en ésta se encuentre dentro de los últimos diez (10) años, anteriores al cierre del plazo del presente proceso, adicionalmente, que la sumatoria del total de contratos aportados no sea inferior a 24.000 SMMLV, al momento de suscripción del respectivo contrato.

2. Dentro del objeto o alcance de las actividades ejecutadas de los contratos aportados para acreditar la **experiencia específica** se debe contemplar la CONSTRUCCIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA EN CUALQUIER MODALIDAD
3. Todos los contratos relacionados deberán estar debidamente certificados, dicha certificación debe contener como mínimo la siguiente información:
  - Número del contrato, cuando aplique.
  - Nombre o razón social de la empresa o persona contratante.
  - Objeto y/o actividades del contrato.
  - Valor del contrato.
  - Plazo de ejecución del contrato.
  - Fecha de iniciación del contrato.
  - Fecha de terminación del contrato.
  - Nombre y firma de la persona que expide la certificación.

Si los contratos fueron ejecutados bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, deberá informar el porcentaje de participación y el valor correspondiente a cada sujeto que lo conforma en forma separada. Dicho valor será el que se tenga en cuenta para efectos de evaluación.

La información anterior, se debe soportar mediante certificaciones expedidas por la entidad contratante, o adjuntando acta de inicio, acta de liquidación y copias de contrato. En todo caso, para certificaciones de proyectos promovidos, desarrollados, comercializados y liquidados por los mismos constructores también serán contemplados como válidos, pero en caso de que la entidad lo requiera podrá haber lugar a solicitudes de información complementaria o aclaratoria según el caso.

El Municipio de El Carmen de Viboral, como entidad evaluadora podrá verificar la veracidad y autenticidad de las certificaciones presentadas a través de los mecanismos que considere pertinentes.

Los contratos que se encuentren en ejecución, a la fecha del cierre del presente proceso, no serán tenidos en cuenta para la verificación de la experiencia.

Si la propuesta es presentada en Consorcio o Unión Temporal u otra forma asociativa, dentro de las certificaciones aportadas por el proponente en cumplimiento de lo anterior, cada uno de los integrantes deberá acreditar mínimo un contrato, de lo contrario la propuesta se considerará NO ADMISIBLE.

#### **4.2.3 Experiencia del Personal Profesional Requerido:**

El proponente es independiente de establecer el número de personas a utilizar en el desarrollo de los trabajos, de acuerdo con el enfoque de organización que dé a los mismos, sin que con ello ocasione un mayor costo para el PROYECTO, sin embargo, deberá contar como mínimo con el personal profesional relacionado a continuación:

Para la evaluación de la Experiencia del Personal Profesional y en la determinación de la experiencia general y específica del personal profesional indicado a continuación

- **Arquitecto:** El profesional propuesto para este cargo, debe cumplir MINIMO con los siguientes requisitos:

**Experiencia general:** Que acredite ser Arquitecto debidamente matriculado, con una experiencia general mínima de CINCO (5) años en el ejercicio de la profesión, contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional.

**Experiencia Específica:** Deberá acreditar **tres (3) certificaciones** en diseño arquitectónico celebrados con entidades públicas o privadas dentro de los últimos cinco años (5) años al cierre del proceso.

- **Diseñador estructural:** El profesional propuesto para este cargo, debe cumplir MINIMO con los siguientes requisitos:

**Experiencia general:** Que acredite ser Ingeniero Civil debidamente matriculado y registrado en el COPNIA, con una experiencia general mínima de OCHO (08) años en el ejercicio de la profesión, contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional.

**Experiencia Específica:** Deberá acreditar cinco (5) certificaciones en DISEÑO DE ESTRUCTURAS Y MÍNIMO DOS (2) DE ESTAS CERTIFICACIONES DEBERÁN SER EN PROYECTOS DE VIVIENDA.

**Nota 1:** Se tendrán en cuenta también certificaciones que no estén a título personal del profesional siempre y cuando correspondan a empresas propias o con porcentajes de participación del profesional a certificar.

- **Director de Obra:** El profesional propuesto para este cargo, debe cumplir MÍNIMO los siguientes requisitos

**Experiencia general:** Que acredite ser ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y registrado en el COPNIA, con una experiencia general mínima de diez (10) años en el ejercicio de la profesión, contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional.

**Experiencia específica:** Deberá acreditar como mínimo cinco (5) años de experiencia como director de obra de proyectos de vivienda en el sector público o privado.

- **Ingeniero Electricista:** El profesional propuesto para este cargo, debe cumplir MINIMO con los siguientes requisitos:

**Experiencia general:** Que acredite ser Ingeniero Electricista debidamente matriculado y registrado en el ACIEM, con una experiencia general mínima de cinco (5) años en el ejercicio de la profesión, contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional.

**Nota 1:** Se tendrán en cuenta también certificaciones que no estén a título personal del profesional siempre y cuando correspondan a empresas propias o con porcentajes de participación del profesional a certificar.

Por otro lado, en vista de que el Municipio no cuenta con la capacidad logística y administrativa para asumir la comercialización de las Ciento Ochenta (180) viviendas, de manera específica, en los términos de vinculación de las familias al fideicomiso, cesiones, retiros, control de recaudo de carteras como cuotas iniciales, asesorías permanentes y apoyo en los procesos crediticios de los beneficiarios; se requiere que el **CONSTRUCTOR** seleccionado, asuma la **APERTURA DE UNA (1) OFICINA** que se consolide como punto de atención directa para el proyecto. La misma deberá cumplir con los siguientes parámetros:

- Su ubicación deberá ser máximo a 5 cuadras del parque principal para facilitar la interacción con la Secretaría de Infraestructura, los trámites y la atención a las familias remitidas por el MUNICIPIO para la vinculación al proyecto.
- El horario de atención al público deberá ser el mismo de la Alcaldía de El Carmen de Viboral, con el ánimo de articular las diferentes acciones.
- Deberá contar con los servicios básicos domiciliarios como agua, energía, internet, telefonía y baño.
- El constructor deberá asumir de manera completa su dotación con equipos y muebles de oficina necesarios para su correcto funcionamiento.
- La misma deberá operar durante todo el desarrollo del proyecto en cada una de las Etapas definidas en el Fideicomiso y por un (1) mes más posterior a la liquidación del proyecto a través de la Fiduciaria Central S.A.
- No se permitirá en este espacio la promoción de otros proyectos distintos a Villa del Carmen que pudiere estar desarrollando el CONSTRUCTOR.
- La instalación de material publicitario vallas, avisos, pendones y otros elementos deberán ser autorizados por el MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL y la Fiduciaria Central S.A. respondiendo de manera exclusiva al proyecto de vivienda de interés social Villa del Carmen.
- El pago de impuestos, comisiones, arriendos u otros gastos que este espacio genere serán asumidos por el CONSTRUCTOR y se podrá visualizar dentro de los costos administrativos del proyecto.

**Nota 1:** Este espacio podrá ser utilizado por el MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL en caso de ser requerido para el desarrollo de actividades complementarias asociadas al desarrollo del proyecto.

Finalmente, dicha oficina deberá ser atendida por un profesional en Administración de Empresas:

- **Coordinador sala de ventas:** Que acredite ser Administrador de Empresas, titulado o con terminación completa de pensum académico. (Decreto Ley 019 de 2012 artículo 229)
- **Experiencia general:** No se requiere experiencia profesional.

#### **4.3. CAPACIDAD FINANCIERA.**

##### **4.3.1. Documentos Financieros.**

El Registro Único de Proponentes - RUP, donde conste la información de los Estados Financieros, con corte al 31 de diciembre de 2020.

##### **4.3.2. Verificación Financiera**

Para el análisis se considerará la capacidad financiera del proponente, evaluándose por medio de los índices que a continuación se relacionan, y que se extraerán de los datos suministrados en el Registro Único de Proponentes vigente y en firme.

Se calcularán los indicadores financieros y se verificará el cumplimiento del valor mínimo; en caso de no cumplirlo, la propuesta será rechazada.

##### **4.3.2.1 Indicador de Liquidez (IL):**

Los indicadores de liquidez son utilizados para determinar la capacidad que tiene una empresa para atender obligaciones contraídas en el corto plazo. Cuanto más elevado sea el indicador de liquidez, mayor es la posibilidad de que la empresa pueda hacer frente a su endeudamiento en el corto plazo. Entre los indicadores de liquidez más utilizados encontramos:

- ❖ El Fondo de Maniobra

- ❖ La Razón corriente o Liquidez Corriente
- ❖ La Prueba Ácida
- ❖ EBITDA

### **La Razón Corriente o Liquidez Corriente**

Indica cuanto posee la empresa en activos corrientes, por cada peso de deuda corriente, es decir, de deuda a corto plazo. Cuanto mayor sea es mejor, ya que indica que la empresa tiene buenos niveles de liquidez. Es un índice de liquidez a corto plazo que indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir en efectivo, en un período de tiempo igual o inferior, al de la madurez de las obligaciones corrientes contraídas.

$$\text{Relación corriente} = \frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

El indicador de razón corriente o liquidez corriente, que deben tener los posibles constructores debe ser mayor o igual a 1.50

Para consorcios o uniones temporales, la calificación de índices se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación, **según los indicadores presentados en el R.U.P.**

#### **4.3.2.2 Índice de Endeudamiento (IE).**

Los indicadores de endeudamiento son utilizados para medir el nivel de obligaciones que tiene la empresa. Sirven para establecer la viabilidad de cierto nivel de endeudamiento y el grado de Participación que tiene el mismo dentro de la composición financiera de la entidad. Son útiles, además, tanto para acreedores como para socios, el nivel de riesgo que tienen sus inversiones y la probabilidad de que estas sean recuperables.

Los principales indicadores del endeudamiento son:

- ❖ Endeudamiento sobre activos totales
- ❖ Endeudamiento de Leverage o Apalancamiento
- ❖ Concentración de endeudamiento

#### **Endeudamiento sobre activos totales**

Determina el porcentaje de las deudas totales dentro de los activos totales de la empresa, es decir, representa el grado de compromiso de los activos totales respecto a las deudas de la empresa.

$$\text{Nivel de endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivo} \times 100}{\text{Total Activo}}$$

EL indicador de endeudamiento sobre activos totales, que deben tener los posibles constructores debe ser menor o igual a 0.65.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por Índice de Endeudamiento se verificará ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

#### **4.3.2.3 Razón de cobertura de intereses**

La razón de cobertura de intereses (RCI) "Ratio de Cobertura de Intereses" refleja la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Se puede calcular de diversas formas, a partir del resultado, del EBITDA y de los dividendos.

$$RCI = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Intereses Pagados}}$$

El indicador de la razón de cobertura de intereses que deben tener los posibles constructores debe ser mayor o igual a 2.50

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por razón de cobertura de intereses se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

#### **4.3.2.4 Patrimonio**

Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituyen los medios económicos para que una empresa funcione. Para diferenciar el Patrimonio Neto de los Pasivos debido a su naturaleza, es pertinente realizar la siguiente distinción:

- ❖ Aportes de capital por parte de los socios
- ❖ Reservas o beneficios generados y no distribuidos por la empresa

Contiene además las siguientes características:

- ❖ No es exigible, es decir, que no tiene que ser devuelto a terceros ajenos a la empresa
- ❖ Carece de coste financiero a pesar de ser una deuda para con los socios
- ❖ Ha de financiar el activo corriente y parte del activo corriente de la empresa

De manera general, será aquella parte residual de los activos de la empresa, una vez sean deducidos todos sus pasivos reconocidos.

El patrimonio de los posibles constructores debe ser igual o superior a cuatro mil (4.000) SMMLV.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación del patrimonio se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

#### **4.3.2.5 Indicadores de rentabilidad**

Los indicadores de rentabilidad sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos, de tal forma que las ventas se puedan convertir en utilidades. Lo más importante es analizar desde el punto de vista del inversionista, de qué manera se produce el retorno de los valores invertidos en la empresa (Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo total).

#### **RENTABILIDAD DEL ACTIVO (ROA)**

Es un indicador de rendimiento del activo, a través del cual se busca medir cuantitativamente la rentabilidad que es producida por la empresa tomando como base el valor del activo total.

Es la capacidad que tiene la empresa para producir beneficios a través del lucro de los activos. El rendimiento de los activos muestra la utilidad que se ha producido por la inversión; sin tener en cuenta la financiación. Es el grado de eficiencia de los activos totales para generar renta en sí mismos.

$$ROA = \frac{\text{Beneficios antes de impuestos}}{\text{Activos Totales}}$$

*La generación de ingresos es independiente de la carga fiscal sobre dichos ingresos.*

El indicador de la rentabilidad del activo que deben tener los posibles constructores debe ser mayor o

igual al 0.05

Para consorcios o uniones temporales, la calificación de la rentabilidad del activo se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

### **RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO (ROE)**

Permite identificar la rentabilidad que le ofrece a los socios o accionistas el capital que han invertido en la empresa, es decir, el ROE trata de medir la capacidad que tiene la empresa de remunerar a sus accionistas.

Cuanto más alto sea el ROE, mayor será la rentabilidad que una empresa puede llegar a tener en función de los recursos propios que emplea para su financiación

$$\text{ROE} = \frac{\text{Beneficios Neto despues de impuestos}}{\text{Patrimonio Neto}}$$

El indicador de rentabilidad del patrimonio que deben tener los posibles constructores debe ser mayor o igual al 0.10

Para consorcios o uniones temporales, la calificación de la rentabilidad del patrimonio se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

### **5. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES**

El Municipio de El Carmen de Viboral, a través del Comité Técnico del mismo, de conformidad con los factores de escogencia y calificación establecidos en los términos de referencia, verificará la capacidad jurídica, capacidad técnica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes, con el fin de determinar si el oferente es admisible o seleccionado para realizar la ejecución de las obras. Los factores a verificar serán los siguientes:

<b>CRITERIO</b>	<b>VERIFICACIÓN</b>
CAPACIDAD JURÍDICA	Habilitado/No Habilitado
EXPERIENCIA	Habilitado/No Habilitado
CAPACIDAD FINANCIERA	Habilitado/No Habilitado

### **6. Evaluación y selección de ofertas:**

La Evaluación de las ofertas será realizada por el Municipio a través del Comité Técnico que se defina para el proyecto **VILLA DEL CARMEN**, conforme a los siguientes criterios:

- Una vez se proceda con la verificación de los requisitos habilitantes, la asignación de puntaje se realizará de la siguiente manera:

<b>FACTOR</b>	<b>PUNTAJE</b>
Valor de la Propuesta	500
Experiencia específica	300

Propiedad de maquinaria pesada	50
Propuesta de valor agregado en acabados.	150

**Nota:** este requisito se validará mediante el diligenciamiento de los ANEXOS, debidamente suscrito por el representante legal del oferente.

- El valor de la oferta incluido IVA no podrá exceder del presupuesto establecido para el presente proceso de selección (24.300 smmlv)
- En caso de empate, se procederá a seleccionar al proponente de acuerdo a los siguientes criterios:
  - Por ofrecer un acabado adicional al contemplado superior en el diseño entregado con los términos de referencia.
  - En caso de persistir el empate se realizará un sorteo público por parte de la Fiduciaria.

### 6.1 Valor de propuesta

Solo se procederá a verificar aritméticamente las propuestas no descalificadas, corrigiendo solamente el error en operación aritmética que pueda presentarse en el formulario del presupuesto

El valor de la propuesta se calificará asignando el mayor puntaje de **QUINIENTOS (500)** puntos a la Propuesta que tenga el menor valor. Para la evaluación económica de las propuestas, El Municipio podrá realizar las correcciones aritméticas a las que haya lugar, entendiendo por esto la corrección de una operación matemática por error de cálculo numérico en que se incurre al elaborar la propuesta económica.

Adicionalmente, El Municipio a través de Fiduciaria Central S.A, podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones y explicaciones que se estimen pertinentes, pero en todo caso, las propuestas son inmodificables; así mismo, el valor total corregido no podrá exceder el valor total del presupuesto oficial.

El factor precio se calificará asignando el mayor puntaje de **quinientos (500)** puntos a la propuesta de más bajo precio antes de IVA.

A las demás propuestas la calificación se les asignará en forma lineal de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ce = \frac{Pb \times 500}{Pe}$$

Donde:

Ce = Calificación por precio de la propuesta en estudio

Pb = Precio de la propuesta de mayor puntaje

Pe = Precio de la propuesta en estudio

### 6.2 Experiencia específica

El Municipio, procederá a asignar puntaje por este criterio de acuerdo a la siguiente tabla:

--	--



<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>
Proponente que demuestre la construcción de más de 400 Unidades de Vivienda	300 Puntos
Proponente que demuestre la construcción de más de 300 Unidades de Vivienda	200 Puntos
Proponente que demuestre la construcción de más de 200 Unidades de Vivienda	100 Puntos
Proponente que demuestre la construcción de más de 100 Unidades de Vivienda	50 Puntos

Para consorcios o uniones temporales, cualquiera de los integrantes podrá acreditar lo anterior.

### **6.3 Propiedad de maquinaria pesada**

El Municipio de El Carmen de Viboral, procederá a asignar puntaje por este criterio de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>
Proponente que demuestre la propiedad de mínimo cuatro (4) vehículos de construcción (maquinaria pesada)	50 puntos
Proponente que demuestre la propiedad de mínimo dos vehículos de construcción (maquinaria pesada)	25 puntos

Para consorcios o uniones temporales, cualquiera de los integrantes podrá acreditar lo anterior.

### **6.4 Propuesta de acabados adicionales (fachadas – urbanismo –paisajismo – mejoramiento de zonas internas de circulación...).**

El Municipio de EL Carmen de Viboral, procederá a asignar el puntaje por este criterio de acuerdo a la propuesta de acabados de fachadas, urbanismo y paisajismo al proponente que dentro de su propuesta proponga mejores condiciones para los acabados externos del proyecto con esto logrando la transformación y mejoramiento de las condiciones del entorno.

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>
Proponente que demuestre dentro de su propuesta la instalación de algún elemento adicional que mejoren las condiciones del proyecto como incremento en el número de árboles o jardín instalado, instalación de pisos, acabados internos de apartamentos u otros elementos adicionales a los contemplados por el Municipio para el proyecto	150 puntos

### **6.5. REGLAS DE SUBSANABILIDAD**

En ejercicio de este derecho, el oferente **no podrá subsanar** asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a

la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial.

## **7. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA**

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

- a. Cuando el objeto social del proponente no corresponda al objeto del proceso.
- b. Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- c. Cuando el proponente no presente, dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- d. Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos.
- e. Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- f. Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento para Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN y/o el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL.
- g. Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- h. Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
- i. Cuando el Proponente habiendo sido requerido por Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- j. Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- k. Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- l. Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- m. Cuando la propuesta o la subsanación a la misma sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- n. Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
- o. Cuando el proponente no cumpla con los indicadores financieros exigidos en el presente proceso de selección.
- p. Cuando el valor de la propuesta reportado, supere el valor del presupuesto oficial.
- q. Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Técnico, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
- r. Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de responsables Fiscales (Artículo 60,

Ley 610 de 2000).

- s. Cuando la duración de la persona jurídica sea inferior al periodo legal mínimo de garantía de estabilidad de la obra establecido por la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

## 8. CONDICIONES DEL CONTRATO

### 8.1. OBJETO DEL CONTRATO.

El oferente seleccionado se obliga con Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN, el Municipio de El Carmen de Viboral y quienes se vinculen a las diferentes unidades inmobiliarias del PROYECTO, a ejecutar todas las actividades relacionadas con el siguiente objeto: **"DISEÑO, GERENCIA, PROMOCION Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VILLA DEL CARMEN DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL"** Ciñéndose a lo previsto en los presentes términos de referencia, en su correspondiente oferta, en el contrato de fiducia mercantil y las modificaciones que se realicen al mismo y en los demás documentos surgidos durante la etapa precontractual, ejecución y liquidación del Contrato.

### 8.2. FORMA DE GIROS DE RECURSOS RECAUDADOS PARA EJECUCION DEL PROYECTO

Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN girará al CONSTRUCTOR el valor del respectivo costo y/o gasto mediante **ACTAS DE AVANCE DE OBRA**, previa presentación de las respectivas actas de obra, elaboradas por este, aprobadas por el Interventor del proyecto y **refrendadas por el SUPERVISOR** delegado por la Administración Municipal, previa presentación de la factura con **TODOS LOS SOPORTES** que aseguren que el servicio fue prestado a entera satisfacción.

### 8.3. MECANISMOS DE COBERTURA DE LOS RIESGOS.

Conforme a la experiencia de la Fiduciaria, en la ejecución de este tipo de contratos, se determina como mecanismo de cobertura del riesgo cualquiera de las siguientes garantías:

**Póliza de Seguros:** La póliza de seguros es un mecanismo idóneo, autorizado por la Ley para amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de la presentación de la propuesta o de la celebración del contrato

#### **8.3.1 Con ocasión del Proceso de Selección.**

**Garantía de Seriedad del Ofrecimiento:** Se genera como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas en el ofrecimiento del proponente.

Este riesgo será asumido en su totalidad por el constructor designado y su equivalente será igual al diez por ciento (10%) del valor del presupuesto oficial estimado para el presente proceso.

**Deberá tener una vigencia desde el momento de la presentación de la oferta hasta noventa (90) días calendario más. El beneficiario debe ser el FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN NIT: 830.053.036-3 y el MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL con NIT. 890.982.616-9 y al proponente como tomador y afianzado de la misma.**

#### **8.3.2. Con ocasión de la Suscripción del Contrato.**

El constructor seleccionado para la legalización y ejecución del contrato que resulte del presente proceso se obliga a constituir a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN – EL CARMEN DE VIBORAL – **NIT: 830.053.036-3** una garantía con los siguientes amparos:

DESCRIPCIÓN	CUANTÍA	VIGENCIA
-------------	---------	----------

Cumplimiento de las obligaciones surgidas de contrato de fiducia mercantil	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Igual al plazo del Otro sí de vinculación del constructor seleccionado al Contrato de Fiducia de Administración y pagos inmobiliarios Villa del Carmen y cuatro (4) meses más.
Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Igual al plazo del Otrosí de vinculación del constructor seleccionado al Contrato de Fiducia de Administración y pagos inmobiliarios Villa del Carmen y tres (3) años más
Responsabilidad Civil Extracontractual	Cinco por ciento (5%) del valor de los costos directos de la obra (en ningún caso debe ser superior a 75.000 SMLMV) al momento de la expedición de la póliza.	Vigencia igual al plazo del Otro sí de vinculación del constructor seleccionado al Contrato de Fiducia de Administración y pagos inmobiliarios Villa del Carmen y sus prórrogas y cuatro (4) meses más.
De todo riesgo construcción <sup>1</sup>	Ciento por ciento (100%) del Valor de los costos directos del PROYECTO	Vigencia igual al plazo de ejecución de la obra y sus prórrogas y seis (6) meses más.

La exigencia de las pólizas, se ha reevaluado por el Municipio, razón por la cual, en el otrosí por el cual se vincule el fideicomitente constructor, se dará alcance a los términos del contrato según la exigencia planteada en por el Municipio en el presente documento.

<sup>1</sup> Esta póliza debe amparar entre otros, las pérdidas o daños accidentales, súbitos e imprevistos que se deriven de cualquier causa, los daños que sufran los bienes y elementos de las obras y/o objetos propios de la contratación, adicionalmente tener en cuenta eventos naturales como deslizamientos y/ o remoción de escombros por la topografía del terreno. Afectación a las viviendas vecinas y actos malintencionados de terceros, como sabotaje y terrorismo. Dicha póliza deberá iniciar su vigencia a partir del momento en que sea aprobada la licencia de construcción por el correspondiente municipio, momento a partir del cual EL CONSTRUCTOR se obliga a entregarla, en un plazo máximo de diez (10) días calendario siguientes a dicha expedición, con su correspondiente recibo de pago.

#### **8.4 INTERVENTORÍA DE LAS OBRAS**

La Interventoría será contratada por Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISOINMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN– **NIT: 830.053.036-3**

**La interventoría contratada** ejercerá el control y vigilancia integral de la ejecución del objeto del

contrato al cual se vinculará el constructor designado producto del presente proceso de selección, tendrá como función verificar el cabal cumplimiento de las obligaciones del constructor hasta el proceso de liquidación.

Así mismo tendrá que rendir informes a la Administración Municipal de El Carmen de Viboral, a través **del SUPERVISOR delegado por la misma, el cual tendrá voz y voto en las decisiones que se tomen** con respecto a los cambios y/o modificaciones que se tuvieran que realizar al proyecto.

## 9. ALCANCE Y OBJETO DEL CONTRATO

### DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

#### 9.1. Objeto y Alcance:

El objeto de la presente INVITACIÓN ABIERTA es **“DISEÑO, GERENCIA, PROMOCION Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VILLA DEL CARMEN DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL.”**, con el fin contribuir al mejoramiento de las condiciones de vivienda y habitabilidad, a través de la construcción de Vivienda de Interés Social.

Se deberá cumplir las siguientes macro-actividades, como mínimo:

**9.1.1 Estudio de Suelos:** Realizar los ensayos y análisis de las muestras, basados en la NSR-10; necesarios para obtener resultados de acuerdo a la normatividad vigente y a las especificaciones mínimas exigidas, evaluando las propiedades mecánicas y físicas del terreno, que permitan proyectar la capacidad admisible del suelo y sea capaz de generar una interacción suelo estructura confiable para soportar la edificación.

Los apiques realizados deben estar en al menos cada 30cm hasta la profundidad de desplante calculada; en cada tramo debe contener en su análisis descripción de las humedades, relación de humedades, ensayos de corte directo (CU, CC, UU), ensayos de compresión simple, estratigrafía del suelo perforado, profundidad del nivel freático, descripción del material, curva esfuerzo deformación, cálculo de asentamientos diferenciales, equipos empleados para la ejecución de ensayos, especificación normativa de los ensayos, cálculo de la capacidad portante y admisible del terreno, densidades (seca, aparente, húmeda y demás).

Debe relacionar todas las recomendaciones de mejoramiento del suelo; si lo requiere, entendido esto como estabilizaciones, filtros, posibilidad de remplazos, densificaciones, entre otras.

A demás de los ensayos descritos, debe contener un registro fotográfico y descripción por estrato y consignado en una ficha tal que detalle muestras y resultados de los ensayos.

**9.1.2 Diseño Arquitectónico:** Debe ajustarse a lo establecido en los diseños preliminares **“ESQUEMA APORTADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL”** respetando las áreas proyectadas y el mínimo de espacios requeridos en el programa arquitectónico, cada espacio debe estar diseñado respondiendo al confort y habitabilidad necesaria para el disfrute del mismo, igualmente acogerse a la normatividad técnica vigente que aplique a los diseños arquitectónicos, como mínimo el diseño arquitectónico deberá contener las siguientes planchas en formato pliego 1.00 ms x 0.70 ms y en medio físico y magnético:

- **Plano de localización del proyecto:** Describiendo las principales vías de acceso y la ubicación del lote a intervenir dentro del municipio.
- **Plantas arquitectónicas:** completamente dimensionadas: con acotamientos sucesivos, con referencia a cada espacio en cada uno de los niveles debidamente relacionados del proyecto,

elementos de las plantas tales como vacíos, escaleras, muebles fijos, muros o divisiones, identificación de vanos, ductos, volúmenes y quiebres, perforaciones de puertas y ventanas según el caso, ejes estructurales, relación de pisos y muros, proyección de niveles superiores, numeración de huellas de escalera, de niveles y rampas, precisar materiales de acabado, identificación y numeración de puertas y ventanas relacionados en los cuadros respectivos, detalles arquitectónicos generales, señalar gráficamente en las plantas los puntos de corte, cortes de fachada y detalles especiales a los que haya lugar, plan general de iluminación discriminado debidamente así como los distintos tipos de lámparas a implementar, plano de áreas exteriores y públicas, señalando elementos de acabados, estructura y elementos paisajísticos, pendientes y drenajes si los hay; todo con la debida relación a los detalles constructivos.

- **Planta de cubierta:** Deben estar en la misma escala de los planos generales, planta de la estructura de la cubierta en relación al piso superior de la edificación, incluyendo soportes estructurales, cenitales, tanques, equipos, antenas y similares con su correspondiente anclaje y apoyo, identificación de los materiales de acabado y los porcentajes de pendientes de la cubierta, dibujos a escala de la cubierta señalando cumbreras, limaollas y limatesas, voladizos y aleros, señalamiento de la estructura de soporte de la cubierta, plano de acabados y niveles de la cubierta con su debida relación de detalles, referencias gráficas de cortes, cortes de fachada y detalles especiales si los hay.
- **Planos de fachadas:** Definición pormenorizada de los elementos que constituyen la fachada con su respectiva información dimensional, de niveles y acabados constructivos, localización de elementos derivados de las instalaciones técnicas de la edificación, tales como mástiles, avisos, placas, siamesas, hidrantes y similares, equipo móvil o removible de cubiertas o fachadas, barandas y similares, referencia de los detalles constructivos y a las especificaciones de elementos de fachada tales como dinteles, marcos, juntas verticales y horizontales, alfajías, gárgolas, voladizos o bajo relieves y pérgolas.
- **Planos de cortes generales y cortes de muro:** Los dibujos de corte incluyen *secciones especificadas a detalle* del sistema constructivo y acabado de los muros interiores, muros de cerramiento, estructura, entresuelo, cimentación, cubierta y líneas principales de espacios interiores, relieve exterior y construcciones vecinas, definición precisa de cotas y niveles de todos los componentes de la edificación correspondiendo a los planos de plantas, relación de los elementos principales o especiales de los cortes a los planos de detalle y a la documentación de especificaciones, inclusión gráfica en plano aparte o en planos de planta, de la identificación correspondiente a los lugares de corte de las secciones longitudinales, transversales y oblicuas, documentación de los componentes estructurales especiales tales como arriostramientos, rigidizadores, tensores y similares.
- **Plantas de cielo-rasos reflejada:** Líneas punteadas para la identificación de la estructura propia del cielo-raso, definición de la ubicación y tamaño de los accesorios al cielo-raso, tales como lámparas, cajas incrustadas, alarmas, cámaras, detectores, rejillas, rociadores, spinklers y equipos de diversa índole en caso de haberlos.
- **Cuadros de áreas discriminadas:** Discriminación de las áreas de cada espacio, especificación minuciosa de las áreas construidas, ocupadas, privadas por unidad, privadas consolidadas, comunes por unidad, comunes consolidadas según las características del proyecto, precisión de los índices de construcción y ocupación, determinación de las áreas de aislamientos, de cesión, de terrazas y áreas exteriores, cuantificación de las áreas correspondientes a ductos, espacios vacíos y similares, determinación del área de la cubierta en verdadera magnitud particularmente cuando ella sea sensiblemente diferente a la superficie interior de la edificación.

- **Planos arquitectónicos de detalles constructivos:** Detalles constructivos de plantas y secciones arquitectónicas, cortes de fachadas, detalle de los componentes constructivos de las fachadas, detalles de muebles fijos y carpintería, cuadros de puertas y ventanas y cuadros de acabados arquitectónicos.

**9.1.3 Diseño Estructural:** El diseño estructural deberá desarrollarse de acuerdo a las características sísmicas del municipio y del estudio de suelos basados en la NSR-10, NTC, ASTM y demás normas complementarias.

Este debe contener como mínimo lo siguiente:

- Parámetros sísmicos
- Parámetros del suelo -tomado de estudio de suelos
- Análisis dinámico de la estructura
- Análisis estático de la estructura
- Análisis sísmico de la estructura
- Análisis de derivas
- Reacciones de servicio para diseño de la cimentación
- Diseño de columnas
- Diseño de fundaciones.
- Diseño de elementos no estructurales
- Diseño de mampostería estructural -si la hay
- Diseño placa de piso
- Diseño de escaleras y ascensores.
- Análisis de carga de viento para cubierta
- Diseño de estructura de cubierta
- Diseño de conexiones eléctricas.
- Cantidades, presupuestos y programación de la obra civil.

**9.1.4. Diseño Hidrosanitario:** Debe responder a la normatividad técnica vigente tales como NTC 1500, RAS 2000, y debe detallarse las redes de aguas lluvias, aguas residuales, conexiones y detalles constructivos, esto de acuerdo con el diseño arquitectónico del proyecto. También es necesario diseñarse todos los aforos para los caudales mínimos necesarios.

**9.1.5. Diseño Eléctrico e iluminación:** Ajustarse a la normativa RAE, RETIE, RETILAP y NTC 2050 y las demás vigentes, hacer el estudio respectivo de luminotecnica para la correcta y suficiente iluminación de los espacios.

El Constructor se obliga a mantener el personal ofrecido en su Propuesta, necesario para el desarrollo del objeto contractual y aprobado por **LA FIDUCIARIA CENTRAL** y **el MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**, durante la ejecución de los trabajos y hasta la entrega final y recibo del Contrato.

## **9.2 CONSTRUCCIÓN:**

Proceso derivado de los Diseños entregados se realizará la construcción del Urbanismo y dos (2) BLOQUES conformados cada uno de la siguiente manera:

BLOQUE 1: integrado por siete (7) apartamentos por planta, doce (12) niveles, para un total de ochenta y cuatro (84) apartamentos (cada apartamento con un área privada de Cincuenta y Seis Punto Cinco metros cuadrados (56.5) con un (1) ascensor funcional y un taco de escalas. CON SU RESPECTIVO URBANISMO (Correspondiendo a los Niveles y acabados tal y como se describe en los Planos que hacen parte integral del proyecto). BLOQUE 2: integrado por ocho (8) apartamentos por planta o nivel, doce

(12) niveles, para un total de noventa y seis (96) apartamentos (cada apartamento con un área privada de Cincuenta y Seis Punto Cinco metros cuadrados (56.5) con un (1) ascensor funcional, más un taco de escaleras y shut de basuras. Lo anterior según el diseño presentado por el Municipio para el proyecto.

En conclusión el proyecto Villa del Carmen estará integrado por Treinta y cinco (35) parqueaderos públicos de carro y Diez y Seis (16) parqueaderos de moto, 2 ascensores (uno se entregará con el Bloque 1 y el otro con el Bloque 2) de acuerdo a las normas y regulaciones establecidas para dicho fin, zonas comunes y de circulación según lo definido en la correspondiente licencia de construcción y de urbanismo, zonas de Recreación Infantil con mínimo 1 parque infantil y zona verde, el presente proyecto se desarrollará bajo la modalidad de vivienda de interés social para un total de ciento ochenta (180) unidades de vivienda

LA CONSTRUCCIÓN debe contener como mínimo:

- URBANISMO:
  - o Zonas de acceso al proyecto
  - o Paisajismo
  - o Bahías de parqueo (normas del PBOT Municipal)
  - o Andenes
  - o Zonas Verdes
  
- TORRES DE APARTAMENTOS
  - Acceso al edificio con sus respectivas zonas comunes y Puntos Fijos, escaleras y ascensores.
  
  - Cada apartamento con un área interna de 56.5 mts2 con sus respectivos acabados que garanticen funcionalidad mínima, además de los contemplados dentro del alcance contractual, deben estar debidamente conectados a los servicios públicos Mínimos Acueducto, Alcantarillado, Redes eléctricas, redes de gas doméstico.
  
  - En todo caso la construcción de los Edificios deberá corresponder a los Diseños Aportados, los cuales deben estar debidamente firmado por los profesionales responsables anexando la respectiva Tarjeta Profesional, así mismo estos deben estar **revisados y autorizados por LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.**

**LA FIDUCIARIA CENTRAL únicamente como vocera del FIDEICOMISO y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL** a través del SUPERVISOR DELEGADO, se reserva el derecho de exigir al Constructor, por escrito, LA MODIFICACIÓN DE LOS DISEÑOS, APEGÁNDOSE A LAS INSTRUCCIONES ENTREGADAS POR LA SUPERVISIÓN CON LA DEBIDA ASISTENCIA DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL.

**LA FIDUCIARIA CENTRAL únicamente como vocera del FIDEICOMISO y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL** a través del SUPERVISOR DELEGADO, se reserva el derecho de exigir al Constructor, por escrito, el reemplazo de cualquier persona vinculada al proyecto, sin que éste tenga derecho a elevar ningún reclamo al respecto.

EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL a través del SUPERVISOR DELEGADO, también podrá solicitar, en cualquier momento, el suministro de información sobre la nómina del personal asignado al Contrato y el Constructor atenderá esta solicitud con el detalle requerido y en el plazo que se le haya fijado.



El desacato de cualquiera de estas disposiciones constituye causal de incumplimiento del contrato.

### **9.3 OBLIGACIONES DEL OFERENTE SELECCIONADO.**

Sin perjuicio de las demás obligaciones de ley y de las normas que regulan el ejercicio de la ingeniería y sus profesiones afines y auxiliares, de las contenidas en las normas urbanísticas, técnicas y ambientales pertinentes, de las particulares que correspondan a la naturaleza del Contrato, de aquellas contenidas en apartes de los Términos de Referencia, la propuesta y de las consignadas específicamente en las demás cláusulas del Contrato y documentos anexos del mismo, EL CONSTRUCTOR contrae, entre otras, las obligaciones indicadas en la minuta de contrato que se adjuntará a los interesados desde las direcciones de correo electrónico que se enuncian para la recepción de observaciones previa solicitud en tal sentido

### **9.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO A TRAVÉS DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Se establecen en el contrato.

### **9.5. OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL:**

Se establecen en el contrato.

## **10. DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS.**

La siguiente la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsible que son factibles, razón por la cual, durante la etapa de publicación de los Términos de Referencia, los oferentes podrán pronunciarse sobre la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsible, realizada por Fiduciaria Central S.A, como vocera FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN – **NIT: 830.053.036-3**, con el fin de ser revisados y establecer su distribución definitiva.

Los riesgos previsible no considerados por El Comité Técnico del Municipio , y que hayan sido aceptados como producto de las observaciones, serán incluidos en la matriz de riesgo definitiva.

A continuación, se establecen las siguientes definiciones para los riesgos identificados en el presente proceso de selección:

- **Riesgo Previsible:** Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del objeto a contratar y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.
- **Riesgo Imprevisible:** Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.
- **Tipificación del Riesgo:** Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsible constitutivos de riesgo que, en criterio de El Comité Técnico del Municipio pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del objeto a contratar.
- **Asignación del Riesgo:** Es el señalamiento que hace, El Comité Técnico del Municipio , de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

### **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 siendo el único responsable en el reconocimiento de reparaciones o ajustes a cualquier elemento del proyecto luego de

que este haya sido entregado, en caso de presentarse dentro de lo entendido como posventa.

**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 DE EL CARMEN DE VIBORAL.

Cordialmente,



Apoderada General  
FIDUCIARIA CENTRAL S.A unicamente  
como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO VILLA DEL CARMEN  
NIT.830.053.036-3