

**INVITACIÓN PARA REALIZAR LA GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EL EDÉN REGULADO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN - LA UNIÓN**

Cordial saludo,

Mediante la presente, obrando en calidad de apoderada general de la sociedad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN** de conformidad a lo dispuesto por las leyes 388 de 1997, 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el patrimonio autónomo en mención se permite realizar la presente invitación abierta, para que oferte su participación como Gerente integral del proyecto inmobiliario de vivienda de Interés Social EL EDÉN del Municipio de La Unión Antioquia, conforme los parámetros remitidos en la presente INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE LA GERENCIA DEL PROYECTO definidos por dicho Municipio.

**INTRODUCCIÓN:**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. celebró como Fiduciaria, un contrato de fiducia mercantil con el Municipio de La Unión Antioquia en calidad de Fideicomitente Aportante, contenido en documento privado del 12 de octubre de 2021 conforme a las facultades de la ley 388 de 1997 y 1537 de 2012.

El contrato en mención tiene como objeto constitución de un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNIÓN** por medio del cual se realizará la administración de los **RECURSOS** que transfiera el **FIDEICOMITENTE** o terceros por cuenta de éste, para la realización del proyecto de vivienda de Interés Social VIS, así mismo los recursos a los que se refiere la Ley 1537 de 2012, y las normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** a los contratistas que elija el Municipio y que sean contratados por la fiduciaria como vocera del Fideicomiso como **GERENCIA DEL PROYECTO, CONSTRUCTOR E INTERVENTOR** respectivamente en los términos del contrato, y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** para que una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el contrato por **LA GERENCIA**, sean girados para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** contratado. Para el caso de los giros que se refieran exclusivamente a la **FASE CONSTRUCTIVA**, los demás giros podrán realizarse conforme a las instrucciones de la **GERENCIA** únicamente como ordenador del gasto en el patrimonio autónomo

La fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo constituido será el canal para la publicación y recepción de propuestas de los proponentes conforme a los términos formulados por el Municipio, y este último se encargará de evaluar e instruir la notificación de elección del proponente encargado de realizar cada una de las labores asignadas al contratista que preste los servicios de gerente. Igualmente, el Municipio, en coordinación con **LA GERENCIA** elegida evaluará e instruirá la notificación de elección a la fiduciaria a los demás proponentes encargados de las labores de construcción, interventor y demás que se requieran para la ejecución del proyecto inmobiliario

Fiduciaria Central S.A obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNIÓN por expresa instrucción de su – Fideicomitente Aportante, el Municipio de La Unión , mediante la presente se permite invitar a las cajas de compensación interesadas en realizar la gerencia integral del proyecto de vivienda de Interés Social denominado EL EDÉN

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 •PBX (57) 601 - 4124707 •Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 •PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

enmarcado dentro de los programas del Gobierno Nacional, y el programa de otorgamiento de subsidios bajo las directrices del Ministerio de Vivienda.

### **Descripción del Proyecto EL EDÉN**

El proyecto en mención tiene un alcance estimado de aproximadamente 200 unidades de vivienda de Interés Social cuyo precio no podrá estar por encima del tope VIS establecido por la normatividad vigente, con la finalidad de que las mismas puedan llegar a la mayor cantidad de personas que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del subsidio.

El alcance de estos términos de referencia, lo constituye la realización de la Gerencia de la primera Etapa del Proyecto EL EDÉN, tal como se señala a continuación. Sin embargo, durante la estructuración de la primera Etapa (hasta 120 viviendas), El Proponente podrá presentar una nueva oferta para el desarrollo de la segunda Etapa del proyecto (80 viviendas), hasta alcanzar la construcción de la totalidad de las 200 unidades de vivienda de interés social, siempre que se haya obtenido la viabilidad comercial, técnica, financiera, económica y jurídica de la misma. De no obtenerse, dicha factibilidad se liquidará el contrato de fiducia mercantil, sin que sea obligación del Fideicomitente aportante darle continuidad al mismo.

### **Alcance del EL EDÉN ETAPA 1**

#### **Objeto de estos términos de referencia.**

La etapa en mención tiene un alcance estimado de 80 hasta 120 unidades de vivienda de Interés Social cuyo precio no podrá estar por encima de los 135 SMMLV cada una, con la finalidad de que las mismas puedan llegar a la mayor cantidad de personas que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del subsidio.

Se estima que la Etapa 1 se distribuirá en 3 torres de 40 apartamentos, 8 por piso y 5 pisos de altura; cada uno de ellos con 2 o 3 alcobas, 1 baño múltiple, salón, comedor, balcón, cocina y zona de ropas. Por lo anterior, el OFERENTE seleccionado suscribirá el contrato de prestación de servicios derivado en el que se indique que acepta las obligaciones y derechos propios de la calidad en la cual se vincula y la aclaración sobre que el proyecto a desarrollar es de Interés Social y el número máximo de viviendas a integrarlo es de 120. Sin perjuicio de lo anterior, las especificaciones del PROYECTO serán las que se consignen en las licencias que emitan las entidades competentes para su aprobación.

El terreno donde se desarrollará el proyecto, corresponde a las huellas arquitectónicas requeridas para el desarrollo del mismo, dichas huellas se desprenderán del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 017-35183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja, ubicado en zona urbana del Municipio de LA UNIÓN, con un área de aproximadamente 31.692 M<sup>2</sup> metros cuadrados, de los cuales se cuenta con autorización para destinar un área de 12.700mts<sup>2</sup>, en virtud al decreto municipal 005 de 2021, en el artículo quinto, se facultó al Alcalde para efectuar los diferentes actos jurídicos que permitan desarrollar las viviendas de interés social en el terreno.

Todas las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos plasmados en la Norma NSR10 y en el PBOT del Municipio, deberán tener diseños hidrosanitarios, diseño de redes internas de gas, diseño de redes eléctricas tanto internas como externas y red contra incendio; adicionalmente se deberá

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



entregar el estudio de suelos, memorias y planos de los diseños estructurales y los planos arquitectónicos que permitan el licenciamiento de dicho proyecto.

El Municipio de **LA UNIÓN** es propietario del lote en el cual se pretende realizar la construcción del proyecto de vivienda de Interés Social. Por tanto, las huellas de los edificios que se desprendan del lote en el cual se construirá el proyecto, serán aportadas al fideicomiso a través del cual se mantendrá la titularidad jurídica del mismo, y permitirá a quien se elija como **CONTRATISTA CONSTRUCTOR** realizar el **PROYECTO** por su propia cuenta y riesgo sobre el inmueble fideicomitado, aunque será la gerencia del proyecto quien se encargue de la tenencia material del inmueble, custodia y conservación, por tanto pagará todos los costos y gastos que se generen por tales conceptos y realizará la ejecución y administración del respectivo proyecto inmobiliario con cargo a los recursos del patrimonio autónomo. La fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO por su parte velará porque el valor de las obras de urbanismo y el valor del avalúo del inmueble transferido, obren dentro del proyecto como subsidios o aportes de vivienda en especie otorgados directamente por el Municipio, así como las licencias de urbanismo y construcción, sus correspondientes gastos derivados y por tanto cargará en el extracto de quienes sean beneficiarios de dicho subsidio los recursos correspondientes a cada uno de los sujetos vinculados a las diferentes unidades inmobiliarias por tal concepto.

La interventoría del proyecto será a cargo del sujeto que se elija por el Municipio de La Unión bajo el esquema de invitación abierta conforme a lo regulado en el contrato de fiducia mercantil e igualmente el **CONSTRUCTOR**.

Para la realización del proyecto, el Municipio de **LA UNIÓN** requiere seleccionar un gerente de proyecto, que tenga la capacidad de hacer los diseños urbanísticos y arquitectónicos, de coordinar los diseños técnicos del proyecto que ejecutarán consultores externos con cargo al proyecto, asumiendo por su propia cuenta los riesgos inherentes a la realización de los diseños urbanísticos y arquitectónicos de este proyecto. Los consultores externos responderán por los riesgos de los diseños técnicos que se les encomiende. Así mismo, el proponente elegido, se encargará de la gerencia integral del PROYECTO coordinando y gestionando el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuman los intervinientes de mismo, hasta su culminación y escrituración de las unidades de área, verificando la aplicación del valor asignado al INMUEBLE que transfiera EL MUNICIPIO como subsidio en especie proporcionalmente al número de beneficiarios del PROYECTO

#### MARCO LEGAL:

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Municipio puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de Interés Social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, razón por la cual el Municipio de LA UNIÓN ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para la creación del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNION** en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que le imparta el primero adelante la invitación abierta para la elección de la gerencia del proyecto arriba citado en el Municipio de **LA UNIÓN**, Antioquia y los demás contratistas que se requieran para la ejecución del mismo.

Así las cosas, si bien es La fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo quien instrumenta la publicación de los términos a cumplir por los proponentes, el Municipio de **LA UNIÓN**, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del fideicomiso constituido para el efecto, para individualizar el oferente que demuestre capacidad para llevar a cabo La Gerencia del proyecto planteado e instruir la celebración del contrato correspondiente, con quien se elija en tal calidad.

#### **FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:**

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

**FASE INICIAL:** Inicia a partir de la suscripción del contrato y comprende la elección del **GERENTE** por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE y la legalización del contrato con este, por parte del **FIDEICOMISO**, y finaliza una vez **LA GERENCIA** informe el inicio de la **FASE PREVIA** para la promoción del **PROYECTO** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria. El término máximo para elegir a la gerencia será de 60 días hábiles desde la suscripción del contrato.

**FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTE(S)** o **ADHERENTE(S)** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** de giro de los recursos indicadas en el contrato. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por la **GERENCIA DEL PROYECTO** donde informará a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas del **PROYECTO**.

**FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **LA GERENCIA DEL PROYECTO** de cada una de las **CONDICIONES**, verificación que realiza la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** 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 el contrato de fiducia mercantil. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de **diez (10) meses**, contados a partir de la comunicación que remita **LA GERENCIA DEL PROYECTO** informando el inicio de la promoción del mismo, prorrogables de forma automática por el mismo término para cada una de las etapas. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará dicho contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a los encargos de vinculación de cada **ADHERENTE**.

**FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa **EL CONTRATISTA 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** (10 meses de construcción y 2 meses de liquidación) contados a partir de que se declare terminada la fase previa del **PROYECTO** prorrogable por el mismo término para cada una de las etapas.

**FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario - tradente sobre las unidades de área resultantes del **PROYECTO**, conjuntamente con **CONTRATISTA CONSTRUCTOR** quien suscribirá las escrituras con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de saneamiento de enajenador en los términos de ley. Proceso que tendrá una duración de **Seis (6) meses**, contados a partir de que se declare terminada la fase constructiva prorrogable por el mismo tiempo.

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

### **GESTIONES A REALIZAR POR EL OFERENTE SELECCIONADO**

La **GERENCIA** será responsable de la dirección, administración, estructuración, operación y supervisión del proyecto de vivienda de Interés Social, así como de la promoción, comercialización, financiación, entrega, escrituración, adaptación de las familias y socialización del mismo. En desarrollo de lo anterior adelantará, entre otras, las siguientes actividades:

1. Gestión Social
2. Gestión Técnica
3. Gestión de Índole Financiera y Económica
4. Gestión Administrativa

**EL GERENTE** contraerá las siguientes obligaciones de carácter general:

1. Presentar dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del contrato un esquema administrativo y financiero de la Gerencia, donde se informe todo el personal profesional y técnico que estará vinculado al Proyecto **EL EDÉN**.
2. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen **EL FIDEICOMISO EL EDÉN**, informando cualquier hecho que los pueda afectar que sea de su conocimiento."
3. Efectuar la Gerencia y control presupuestal del proyecto, y en general adelantar el manejo financiero, administrativo, legal y técnico del mismo de acuerdo con las decisiones y orientaciones dadas por los órganos competentes.
4. Administrar los recursos del Patrimonio Autónomo destinados al Proyecto de vivienda de interés social **EL EDÉN**, de acuerdo con las instrucciones impartidas y el proyecto definitivo conforme a los planos y diseños aprobados, para la ejecución de las obras de urbanismo y del proyecto en general, en los términos y condiciones de la licencia de urbanismo y construcción.
5. Realizar la coordinación técnica del proyecto, esto es la revisión y coordinación de los diferentes estudios y diseños técnicos con el proyecto arquitectónico propuesto de manera que se garantice la total concordancia de todos los diseños requeridos para la ejecución del proyecto.
6. Liderar el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo, construcción y demás que se requieran para el desarrollo del proyecto con la coadyuvancia del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y del **CONSTRUCTOR**.

7. Tomar las decisiones administrativas, financieras y técnicas del proyecto que garanticen el adecuado funcionamiento del mismo, entregando un informe justificado al Comité Fiduciario
8. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaria de Planeación o autoridad competente, para la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los beneficiarios designados que se requieran, dependiendo lo solicitado por la autoridad competente.
9. Velar por que se dé la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del **DISEÑADOR**.
10. Solicitar y coordinar la asistencia del **DISEÑADOR** a los Comités de Obra, para discutir lo correspondiente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, cuando fuere necesario.
11. Realizar o coordinar los ajustes necesarios para la buena ejecución del proyecto, siempre y cuando estén dentro de su competencia, así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a la debida ejecución del proyecto, coordinando con el Municipio, en caso de ser necesario, las modificaciones a las Licencias de Urbanismo y Construcción.
12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
13. Gestionar, tramitar y exigir las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, todo dentro del ámbito de sus competencias
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas, que intervengan en el desarrollo del proyecto.
15. Exigirle al constructor y a la Interventoría las garantías de: todo riesgo en construcción, responsabilidad civil extracontractual, cumplimiento, buen manejo del anticipo, pago de salarios y de prestaciones sociales, estabilidad de la obra, buena calidad de materiales y, en general, las necesarias para este tipo de contratos, requiriendo en la liquidación de cada uno las pólizas vigentes.
16. Establecer en conjunto con el constructor, controlar y vigilar el programa o cronograma de obra.
17. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
18. Revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO** y controlar los costos de este.
19. Solicitar al **FIDEICOMISO** los desembolsos que se requieran para la ejecución del Proyecto, 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 en la fase de construcción, **EL INTERVENTOR** deberá dar su visto bueno. Con el solo 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.
20. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, en un término que no podrá exceder del día quinto (5) hábil de cada mes, el reporte de costos, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito por **EL GERENTE, EL CONSTRUCTOR y EL INTERVENTOR**, en virtud del cual se contabilizarán los activos, pasivos y aportes del **FIDEICOMISO** del mes inmediatamente anterior, suscrito por las personas designadas para tal efecto.

21. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
22. Justificar única y exclusivamente por vía de costos antes de la finalización del **PROYECTO**, los recursos girados por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** para el desarrollo del mismo.
23. Llevar el control de costos del proyecto y reportar periódicamente el estado de pérdidas y ganancias vs la factibilidad económica y financiera del mismo.
24. Contratar y asesorar en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal y coadyuvar en todas las gestiones necesarias para lograr su aprobación. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
25. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
26. Gestionar la vinculación de las personas que aparezcan como beneficiarias de los subsidios y por ende del proyecto **"EL EDÉN"**.
27. Remitir mensualmente a **LA FIDUCIARIA** un **acta de asignación de las unidades**, donde se define la asignación a cada uno de los beneficiarios del proyecto.
28. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, gas y cable, los cuales deberán ser tramitados directamente por los beneficiarios.
29. Dentro de los diez (10) días siguientes después de haberse realizado el respectivo registro por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de cada una de las unidades resultantes del proyecto en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia individual.
30. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
31. Realizar todas las gestiones tendientes a las transferencias y escrituración de las unidades resultantes del proyecto tales como trámites ante notaria y el registro de las mismas en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

El **GERENTE** será el responsable por el desarrollo y cabal ejecución de las actividades necesarias para la debida inscripción de la escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente de cada una de las unidades de vivienda de Interés Social transferidas a los hogares beneficiarios de la asignación de los subsidios familiares de vivienda. Todo esto con cargo a los recursos del beneficiario.

32. Atender todos los requerimientos técnicos y administrativos que realice el **COMITE FIDUCIARIO**, el **FIDEICOMISO** o el **INTERVENTOR** y que estén relacionados con la ejecución del objeto contractual.
33. Colaborar a la **FIDUCIARIA** dentro de las acciones legales que se adelanten contra ésta, con ocasión del proyecto en mención.

34. Previo conocimiento atenderá y dará respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por los **Beneficiarios** ante la Oficina competente, como resultado del desarrollo del proyecto.
35. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su conocimiento, las modificaciones o cambios de los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que cambie de las que reporte a la firma del presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Si bien la **GERENCIA** no realiza las labores de diseños técnicos y construcción del proyecto **EL EDÉN** no la exime de su responsabilidad en la dirección, administración operación, supervisión, socialización y control del proyecto siendo ésta una obligación de medio mas no de resultado

**Obligaciones de la GERENCIA relacionadas con la Gestión Social:** Adicional a las obligaciones mencionadas anteriormente esta deberá:

1. Atención personalizada a los integrantes de los hogares con el fin de sensibilizarlos con el proyecto.
2. Sensibilizar a través de talleres a los futuros propietarios en temas como: manual de convivencia, función social y ecológica de la propiedad, solidaridad, libre iniciativa empresarial, respeto a la dignidad humana y sentido de pertenencia.
3. Sensibilizar a las comunidades vecinas (barrios aledaños al proyecto) en los mismos aspectos.
4. Identificar líderes comunitarios e instituciones que contribuyan con la permanencia de la convivencia entre las comunidades.
5. Organizar y capacitar a la comunidad para el manejo y conservación del hábitat.
6. Entregar informes mensuales sobre el desarrollo social del proyecto.
7. Informar por escrito y con treinta (30) días de antelación, a los beneficiarios designados la fecha en que se realizará la entrega material de las unidades que a cada uno corresponda y su correspondiente escrituración.
8. Recopilar la documentación de los beneficiarios fideicomitentes que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo — SARLAFT -, así como realizar a éstos 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, en los casos que sea necesario, lo anterior en desarrollo de la delegación gratuita que para tal efecto se llegase a convenir **LA GERENCIA DEL PROYECTO** con **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO EL EDÉN** mediante la suscripción del contrato.
9. Tramitar la desvinculación o retiro de cualquiera los beneficiarios designado de los subsidios, instruyendo a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, e informando la Resolución que revoca los subsidios, en caso de ser procedente y las que otorgan el subsidio a la nueva familia beneficiaria que remplazará la anterior.
10. Tramitar ante la Superintendencia de Notariado y Registro, el reparto para la escrituración de cada vivienda conforme a la Ley 734 de 2002 artículo 62, ordinal 2.



11. Entregar la información de los compradores para diligenciar ante la Notaria designada, la minuta que previamente haya sido aprobada por **LA FIDUCIARIA**, para la transferencia de los inmuebles resultantes del proyecto.
12. Gestionar la obtención de las firmas, de las personas naturales y/o jurídicas que intervengan en el acto de transferencia, del inmueble resultante del Proyecto **EL EDÉN**.
13. Verificar que los diferentes subsidios asignados o aportes complementarios a las Familias beneficiarias designadas del proyecto **EL EDÉN**, se encuentren vigentes a la fecha de la firma de la Escritura y del ingreso a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos.
14. Entregar en las oficinas de la Fiduciaria para la respectiva firma, las Escrituras Públicas de transferencia de los inmuebles resultantes del Proyecto **EL EDÉN**, las cuales deberán tener como beneficiarios a los titulares de los subsidios y contener los siguientes anexos:
  - a) Copia de la cedula de ciudadanía de los Beneficiarios a los cuales se les está transfiriendo el respectivo inmueble.
  - b) Copia de las cartas de asignación y resoluciones que otorgan los subsidios los cuales deberán estar vigentes.
  - c) Copia del Formato de Calificación del respectivo inmueble que será transferido.
  - d) Copia de los documentos de identidad del grupo familiar beneficiario.
15. Tramitar ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos el registro de las Escrituras Públicas de transferencia, de los inmuebles resultantes del Proyecto **EL EDÉN**.
16. Entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de cada una de las unidades resultantes del proyecto en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la obtención del registro.

**Obligaciones de la GERENCIA En Coadyuvancia Con La Interventoría** relacionadas con la **CONSTRUCCION DEL PROYECTO**: Adicional a las obligaciones contempladas anteriormente, la Gerencia y la Interventoría velarán, supervisarán y controlarán en su parte técnica legal y financiera directamente la totalidad de las labores de construcción, en virtud de las obligaciones establecidas en el Decreto 2090 de 1989, entre las cuales estarán:

1. Controlar la Construcción de las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo, ejerciendo la vigilancia técnica y administrativa de los trabajos para obtener la realización correcta de los mismos con sujeción a los planos, diseños, y especificaciones, cronograma de ejecución y presupuesto de construcción y las instrucciones suministradas por el Comité Fiduciario.
2. Controlar la ejecución de las obras de construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del proyecto aprobadas en la Licencia de Construcción.
3. Supervisar y exigir la adquisición de todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad y conforme a las especificaciones de la misma, en cuanto a la calidad, precios y tipos de buena calidad que garanticen la estabilidad de la obra.

4. Supervisar y exigir el suministro y la contratación de los equipos para la obra requeridos por ésta.
5. Coadyuvar en la entrega del 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.
6. Exigir y asegurar que el constructor y el Interventor contraten, el personal que sea necesario para el buen desarrollo de la obra, y velar por el pago de los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores, seguros de vida, seguros contra accidentes e indemnización a que haya lugar, ya sean contratados en nombre propio o a través de un tercero. Los contratos laborales se celebrarán por EL CONSTRUCTOR acorde con el presupuesto aprobado. No existe ninguna relación laboral entre los trabajadores de las partes que suscriben el presente contrato, LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y LA GERENCIA; tampoco de éstos con los trabajadores contratados por y/o EL CONSTRUCTOR y/o LA INTERVENTORIA.
7. Velar por que se Mantengan vigentes las garantías constituidas a favor del FIDEICOMISO, por lo anterior se obliga a controlar las pólizas que le han sido exigidas al CONSTRUCTOR e INTERVENTOR, así como a los demás contratistas, en los términos del contrato de fiducia mercantil y de los contratos respectivos.
8. Entregar las pólizas vigentes del constructor a la FIDUCIARIA vocera y administradora del FIDEICOMISO.
9. Controlar y verificar que EL CONSTRUCTOR e INTERVENTOR, cuenten con los seguros que fueren necesarios para la adecuada protección de los trabajadores y de los subcontratistas, exigiéndoles las pólizas colectivas de personal con amparo para todo riesgo, de pago de salarios y prestaciones sociales, esta última vigente durante el tiempo de la obra y por lo menos 3 años mas.
10. Exigir al constructor e interventor que los subcontratistas y demás empleadores que realicen trabajos en la misma obra cumplan cabalmente las normas sobre seguridad social y hagan efectivos los derechos que corresponden a sus trabajadores. Las primas de pólizas de los trabajadores de los subcontratistas serán con cargo a ellos.
11. Presentar dentro de los primeros veinte (20) días de cada mes el informe de avance de obra elaborado por la INTERVENTORIA al FIDEICOMISO del proyecto del mes inmediatamente anterior.
12. Velar que el constructor tenga en todo momento la obra en condiciones de seguridad, salubridad y libre de toda acumulación de desperdicios o de escombros causados por los empleados y obreros o por el trabajo mismo.
13. Suministrar a EL FIDEICOMISO cuando se lo soliciten informes sobre cualquier aspecto de la obra, al igual que asistir al COMITE FIDUCIARIO, especialmente cuando sea citado para sustentar los informes que sean presentados.
14. Velar por la ejecución de todos los trabajos, obras y labores que sean necesarios para completar la construcción del proyecto EL EDÉN, sus accesos y zonas circundantes dentro de las técnicas de construcción usual y reconocida, con el más estricto control sobre el personal y las disposiciones ambientales que regulan la materia. Todo lo anterior será a cargo del proyecto.
15. Controlar con el interventor la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto, al igual que su normal desarrollo dentro de los periodos proyectados.

16. Supervisar la construcción del Proyecto.
17. Contratar las diferentes vallas de divulgación obligatorias y demás requeridos para el desarrollo del proyecto, los cuales serán asumidos por el proyecto.
18. Velar por que el constructor responda por la Post-comercialización, acorde a la normatividad vigente y en los plazos dados para las diferentes reclamaciones.
19. Atender y dar respuesta oportuna en los que le corresponda, a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por los Beneficiarios ante la Oficina competente, como resultado del desarrollo de la obra.
20. Velar para que las obras se ejecuten con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
21. Garantizar la existencia y vigencia de la póliza de estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
22. Realizar la entrega de las unidades de vivienda a los respectivos beneficiarios, mediante la suscripción de un acta firmada por la GERENCIA y el beneficiario de la vivienda.
23. La forma de pago al FIDEICOMISO será la que estipule el COMITE FIDUCIARIO, de acuerdo con el cronograma de obra, el cual será de estricto control por parte del Gerente.
24. Apoyar todo el proceso de Invitación de la Constructora e Interventoría, con el fin de ser contratadas por el Fideicomiso.
25. 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 COMITE FIDUCIARIO en atención a los subsidios otorgados a los PROMITENTES COMPRADORES.
26. Coordinar la radicación 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 LA UNIÓN o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
27. Gestionar para que el constructor realice con cargo al proyecto las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos.
28. Establecer y vigilar el programa de obra.
29. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
30. Revisar y controlar la planeación del PROYECTO y su programación.
31. Coordinar con el constructor la elaboración y revisión del presupuesto del PROYECTO.
32. Autorizar conjuntamente con el INTERVENTOR durante la fase de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
33. Entregar a LA FIDUCIARIA la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.
34. Supervisar el proceso de promoción y/o comercializaciones efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
35. 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.
36. 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.
  37. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del PROYECTO.
  38. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o peticiones que se tramiten por LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES ante la Oficina competente del Municipio, la Fiduciaria y los intervinientes del PROYECTO, e igualmente a los requerimientos administrativos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La ejecución de la Construcción del proyecto, y las demás actividades descritas en el Decreto 2090 de 1989 a través de terceros, no exime a la **GERENCIA** de las responsabilidades derivadas de dichas actividades, en los términos establecidos en el mencionado Decreto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El alcance de las responsabilidades estará determinado por el cabal cumplimiento de todas las actividades y gestiones citadas, entendiéndose que la labor de la gerencia está enfocada a proveer los medios y no es responsabilidad de ésta garantizar los resultados, según lo establece el decreto 2090 de 1989.

**PARAGRAFO TERCERO:** Se aclara expresamente que al efectuar las gestiones de índole financiero, si bien la gerencia debe responsabilizarse por la oportuna obtención de los recursos para la ejecución del proyecto, de no llegar a obtenerse por actos no imputables a ésta, no estará en ningún caso obligado el **GERENTE** a proveer con sus recursos los fondos requeridos para el desarrollo del proyecto, ni incurrirá en ningún incumplimiento o mora por estos conceptos.

**PARAGRAFO CUARTO:** El proyecto antes de su construcción debe de tener contempladas plenamente las fuentes de financiación y asegurada su viabilidad financiera incluyendo el costo de la Gerencia.

**DURACIÓN:** El plazo de ejecución del contrato de Gerencia estará supeditada al tiempo de la estructuración, construcción, terminación y escrituración del PROYECTO el cual está estimado en una vigencia de veintiséis (26) meses, contados a partir de la fecha de suscripción. No obstante, lo anterior, dicho contrato permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto, por lo que se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento cabal de su objeto siempre y cuando el Fideicomitente Aportante cumpla con sus obligaciones en los tiempos acordados; en caso contrario se le reconocerá a la Gerencia los mayores tiempos que esta debe permanecer para cumplir con el objeto del contrato.

#### **INFORMACIÓN SUMINISTRADA:**

El Municipio de **LA UNIÓN** como evaluador y encargado de verificar la documentación aportada por (los) oferente(s) proponentes presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 •PBX (57) 601 - 4124707 •Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 •PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

selección es veraz, y corresponde a la realidad, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes - oferentes y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

#### **PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:**

El proponente seleccionado acepta que la información entregada al Municipio de LA UNIÓN a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. obrando como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNION** en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de propiedad exclusiva del Municipio de LA UNIÓN.

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

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

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

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

Las interpretaciones o deducciones que el oferente 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 EL EDÉN- LA UNION** 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.

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

#### **CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:**

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

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

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

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

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

Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal, deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más.

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

#### **DEL OBJETO A CONTRATAR:**

EL OFERENTE elegido se obligará para con EL FIDEICOMISO, EL MUNICIPIO y quienes se vinculen al PROYECTO a través de los documentos de vinculación a asumir por su propia cuenta y riesgo LA GERENCIA INTEGRAL del PROYECTO de Vivienda de Interés Social EL EDÉN, y por lo tanto será responsable de la dirección, administración, estructuración, operación y supervisión del Proyecto en mención, así como de la comercialización, promoción, financiación, entrega, escrituración, adaptación de las familias y socialización, asumiendo entre otras la:

1. Gestión social
2. Gestión técnica
3. Gestión de Índole financiera y Económica
4. Gestión Administrativa

La construcción del mismo se encuentra sometido al cumplimiento de la condición suspensiva, la cual para efectos del contrato de fiducia mercantil se conoce como "condiciones de giro" y cuya declaratoria de haberse cumplido o declararse fallida la realizará la fiduciaria una vez vencida el plazo fijado para alcanzarse.

#### **ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR:**

El gerente que se seleccione para el efecto deberá suscribir dentro de los 30 días calendario siguientes a su selección, un contrato, con la finalidad que dentro del mismo se detente la calidad de gerente del proyecto, y desarrolle las funciones que se estipulan en este documento y en la minuta del contrato que forma parte integral del presente proceso de selección.

De acuerdo con lo dicho anteriormente, el proponente deberá demostrar la experiencia en gerencia de diseño de vivienda no inferior a 500 unidades. Para demostrar lo anteriormente citado debe aportar:

- Certificados de ejecución de Gerencias de proyectos propios y/o de terceros, así: los proyectos propios deberán ser acreditados por la revisoría fiscal; en los proyectos de terceros deberán ser acreditaros por los contratantes (promotores inmobiliarios o entidades fiduciarias). Dicha certificación deberá contener nombre del proyecto, cantidad de viviendas, fecha y lugar de ejecución.

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

**Nota: El Municipio de LA UNIÓN se compromete a aportar el lote donde se desarrollará el proyecto al fideicomiso. El valor de cada huella arquitectónica será el que se aporte como subsidio en especie por parte del Municipio; adicionalmente exonerará al proyecto del pago de las licencias de urbanismo y construcción, cuyos valores serán otorgados como subsidio en especie para los compradores del proyecto.**

**LA GERENCIA DEL PROYECTO**, una vez suscriba el contrato que lo vincula en dicha calidad, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en el contrato de fiducia mercantil, teniendo en cuenta que la labor del Gerente es de medio y no de resultado:

- a) Gestionar los recursos de financiación para desarrollar el proyecto, cuyas garantías serán asumidas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, los costos de financiación serán con cargo al proyecto.
- b) Recibir al momento de otorgarse el instrumento de transferencia al patrimonio autónomo, a título de comodato precario, el bien inmueble sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven, en caso de transferirse el inmueble previo a la suscripción del contrato de obra- construcción, **EL MUNICIPIO** mantendrá sin solución de continuidad su tenencia y conservación, en virtud del comodato que se suscriba en la fecha de transferencia, y cederá favor de **LA GERENCIA** su posición de comodatario una vez se suscriba el contrato de obra.
- c) Gestionar todos los procesos para transferencia del INMUEBLE al patrimonio autónomo. El pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

otorgamiento de la escritura de transferencia, al igual que el pago de los servicios públicos del mismo; todos los pagos serán con cargo al valor del proyecto y hasta la concurrencia de los mismos.

- d) Suscribir los encargos de vinculación con los **ENCARGANTES** y entregar la cartilla de Negocios Fiduciarios emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de ellos.
- e) Recibir a la firma del contrato, el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA Y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte del contrato como un anexo al mismo.
- f) Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a asumir esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- g) Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte 1, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- h) Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- i) Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- j) Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula.
- k) **LA GERENCIA DEL PROYECTO** se obliga a coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- l) Gestionar la entrega de los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del FIDEICOMISO y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del PROYECTO a **LA FIDUCIARIA**. No obstante, en caso de que las gestiones de la GERENCIA DEL PROYECTO no sean suficientes para lograr el objetivo, el FIDEICOMITENTE APORTANTE asumirá la responsabilidad que en tal sentido le corresponde por ser el dueño del PROYECTO. En todo caso, la consecución de los recursos para la ejecución del proyecto por parte de LA GERENCIA constituirá una obligación de medio y no de resultado.
- m) Informar a los **ENCARGANTES**, mediante comunicación remitida por escrito cuya entrega sea verificable, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla o no, el término de la fase de punto de equilibrio citada en el contrato de fiducia mercantil.
- n) Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.



- 0) Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- p) Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la que conste la transferencia del inmueble para incrementar el **FIDEICOMISO**.
- q) Gestionar el pago, de la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA con cargo a los recursos del patrimonio autónomo** y hasta la concurrencia de los mismos.
- r) A no recibir directamente recursos de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, obligación que a su vez se hará constar en los encargos de vinculación y las **PROMESAS DE COMRAVENTA**.
- s) Gestionar el pago oportuno las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, con cargo al proyecto. Cuando los recursos superen el valor presupuestal del proyecto, éstos se gestionarán con la entidad territorial como sujeto pasivo en los términos de la ley 1430 de 2010.
- t) Gestionar ante la secretaria de Planeación los trámites para la consecución de los permisos del PROYECTO de delineación urbana. Para el caso en concreto dichos recursos provendrán del Municipio.
- u) Aportar con cargo al proyecto, los recursos que se requieran en la ejecución del contrato de fiducia, mercantil.
- v) Gestionar la financiación del proyecto a través de un crédito que respaldará el Fideicomitente Aportante de acuerdo con las garantías fijadas para tal fin por las entidades financieras o la entidad que lo otorgue.
- w) Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a la firma del CONTRATO, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo — **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- X) Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del otrosí al contrato de fiducia mercantil.
- y) 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.
- Z) Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- aa) Controlar la factibilidad del PROYECTO

## PAGO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

Para el desarrollo del citado proyecto, el Municipio de **LA UNIÓN** entregará como subsidio en especie la huella arquitectónica norponiente a las edificaciones a constituir el PROYECTO, las cuales se derivarán del lote desde su propiedad, el valor de la licencia de urbanismo y construcción, el valor de las obras requeridas para allegar la disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado al lote en construcción (fuera de escritura).

La entidad que resulte seleccionada para ejecutar la gerencia de este proyecto deberá por su parte gestionar la consecución de los recursos para:

- a) La financiación de la preinversión del proyecto, representada en:
- Ejecución de diseños urbanísticos y arquitectónicos.
  - Complementación del estudio de suelos (si se requiere).
  - Diseños de redes de servicios públicos de interiores. (Acueducto, alcantarillado, gas, energía, red contraincendios, voz y datos).
  - Revisión de cumplimiento de normas de seguridad Humana.
  - Diseños, cálculo y revisión estructural de las edificaciones.
  - Presupuesto y programación.
  - Estudios ambientales que se requieran.
  - Coordinación de diseños técnicos.
- b) En atención a que la presente invitación está dirigida a las Cajas de Compensación Familiar, se espera que la entidad proponente incluya en su propuesta la disponibilidad de otorgar un crédito del Fondo de Subsidios Asignados No Pagados (SANP) para la construcción total o parcial del proyecto, en los términos que establecen los artículos 2.1.1.1.1.6.1.10, 2.1.1.1.1.6.1.11 y 2.1.1.1.1.6.1.12 del Decreto 1077 de 2015, indicando las garantías exigidas para tal fin.

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

## VALOR DE LA PROPUESTA

Para el presente proceso de selección se tiene un presupuesto máximo para la gerencia del 2.2% más el respectivo IVA del valor total de ventas de las 120 viviendas. Y para la comercialización y trámites de ventas se dispone un presupuesto máximo del 1% más el respectivo IVA del valor total de ventas.

## DE LAS CONDICIONES DE GIRO MÍNIMAS QUE DEBERÁ CUMPLIR EL PROPONENTE SEGÚN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN. FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNION: (condición suspensiva a cumplir)

Se considerará que las condiciones de giro se han alcanzado cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, dentro del plazo de nueve (9) meses contados desde que se inicie la fase de preventas, es decir, desde la radicación en LA FIDUCIARIA de la comunicación que reporta el inicio de la promoción del PROYECTO.

Las condiciones son las siguientes:

- Licencia de construcción debidamente aprobada por la autoridad competente y con constancia de ejecutoria, cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y copia del formulario de declaración y pago del impuesto de delineación urbana.
- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**. El enajenador no será en ningún caso **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA**.
- 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 del mismo está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen y limitación al dominio,

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **LA GERENCIA DEL PROYECTO**, autorizados por la **FIDUCIARIA**.
- Que se hayan constituido las pólizas de seguro que amparen por lo menos los riesgos y daños a la obra, esto es una póliza todo riesgo en construcción por una cuantía no inferior a los costos directos del **PROYECTO** y Los costos por daños a terceros y/o de responsabilidad civil por una cuantía no inferior al 15% de los costos directos del **PROYECTO** en las que se designe como beneficiario al **FIDEICOMISO Y/O EL ACREEDOR** de ser exigido por este último.
- Que se haya realizado la elección del **CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, con quien se legalizará el respectivo contrato a la fecha de acta de inicio de obra y legalización de las garantías que se exijan
- Que se haya realizado la elección del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, con quien se legalizará el respectivo contrato a la fecha de acta de inicio de obra y legalización de las garantías que se exijan.

#### **ASPECTOS TÉCNICOS:**

- Presupuesto de construcción.
- Especificaciones detalladas de cada bloque.
- Planos arquitectónicos definitivos.
- Programación de obra.
- Cuadro general de áreas.

#### **ASPECTOS FINANCIEROS:**

- Flujo de caja del proyecto suscrito por **LA GERENCIA**
- Contar con el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es: con los recursos aportados por los **ADHERENTE(S)**, y con la garantía de otorgamiento del crédito de financiación para la construcción del proyecto y /o aportes del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y/o **LA GERENCIA DEL PROYECTO**, se cubra la totalidad de los costos del **PROYECTO**, para lo cual se deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal del **GERENTE DEL PROYECTO**. La acreditación de la firma de este último, se requerirá únicamente en caso de requerir acreditar pre inversión en obra en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha.
- Certificación de **LA GERENCIA DEL PROYECTO** indicando que se encuentran dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, es decir, se encuentra cumplido el punto de equilibrio.
- Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, El Patrimonio Autónomo se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato y/o carta debidamente suscrita por **LA GERENCIA DEL PROYECTO** en la que autorizan la deducción de las comisiones causadas.
- Certificación suscrita por **LA GERENCIA DEL PROYECTO**, 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

**ADHERENTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el contrato y en los Encargos de vinculación respectivos.

#### **PLAZOS PARA EJECUTAR EL OBJETO:**

- **Para alcanzar las condiciones de giro:** El Gerente seleccionado tendrá un plazo de 10 meses prorrogables hasta 4 meses más; término para alcanzar las condiciones de giro para cada una de las etapas del PROYECTO, o liquidar el contrato en ese mismo momento; en caso de estas no lograrse se dará por terminado el contrato sin ninguna penalidad para las partes involucradas.
- **Para la construcción del proyecto:** El constructor seleccionado tendrá el plazo indicado en el contrato para ejecutar el PROYECTO, desde la declaratoria por parte de la fiduciaria de haber alcanzado las condiciones de giro, esto es un término inicial de doce (12) meses (10 meses de construcción + 2 meses de liquidación) prorrogables hasta 4 meses más. De requerir un término adicional conforme los diseños y cronograma presentado, deberá suscribir la modificación al contrato de fiducia mercantil y a los documentos: de vinculación de los encargantes en tal sentido.

La Escrituración tiene una duración estimada de seis (6) meses, prorrogable por un término igual a la inicial.

#### **DE LAS CONDICIONES DE LA GERENCIA A SELECCIONAR:**

Para el desarrollo de este proyecto, se requiere una entidad que tenga experiencia en Gerencia de proyectos de vivienda de interés social. Así las cosas, el oferente interesado en el desarrollo de este, deberá acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

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

##### **A. REQUISITOS JURÍDICOS:**

- Carta de presentación de la propuesta, debidamente suscrita por el Representante Legal o su apoderado acreditado mediante poder.
- Copia de la cédula del representante Legal.
- Acreditar que su objeto social le permite desarrollar el presente contrato.
- Tener mínimo cinco (5) años de existencia legal en Colombia a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo las actividades a realizar. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto.
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar que la acredite como Caja de Compensación Familiar.
- El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de

- Aprendizaje, o similares, cuando corresponda según la normatividad vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto 862 de 2013) de la siguiente manera:
- Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional.
  - Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal.
  - La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES y en todo caso debe suscribirse por la Revisoría Fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley.
  - Copia del Rut.
  - Boletín de Responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000), situación que será verificada por el Municipio de LA UNIÓN. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
  - Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal.
  - Certificado de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (Nuevo Código de Policía, Ley 1801 de 2016).
  - Declaración bajo la gravedad de juramento debidamente suscrita por el representante legal o persona natural, de no haber sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección

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

### GENERAL:

Tener como mínimo (5) cinco años de constituida con un objeto social que les permita y operar programas de Vivienda de Interés Social y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes.

### ESPECÍFICA:

Tener como mínimo la experiencia en la gerencia integral de proyectos de vivienda de interés social y prioritario (Gerencia técnica, administrativa, económica, financiera y social) de al menos quinientas (500) viviendas, desarrolladas durante los últimos cinco (5) años.

### DE LAS CONDICIONES DE EXPERIENCIA DE LA GERENCIA A SELECCIONAR - (calificables): Requisitos habilitantes

La gerencia a seleccionar deberá acreditar una experiencia en diseño de proyectos inmobiliarios y experiencia así:

### EXPERIENCIA EN DISEÑOS:

PARA DISEÑOS	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
10.000	35
15.000	50

PARA DISEÑOS	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
20.000	65
Más de 30.000	100

## EVALUACION DE LAS PROPUESTAS

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

## CRITERIOS DE EVALUACION

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

## CRITERIOS DE DESEMPATE:

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

- Logro de recursos de financiación con las tasas de interés más económicas para el proyecto.
- Logro de recursos de financiación para la actualización de los diseños y gastos de preinversión.
- Aportes y programas de acompañamiento social antes, durante y después de la entrega de las viviendas.
- Sorteo por balotas.

## DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN:

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

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

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

asociativa correspondiente, y sin perjuicio de éstas responderán solidariamente por todos los costos y gastos del contrato de gerencia.

### CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:

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

- a) Cuando el objeto social del proponente o de los miembros del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto del proceso.
- b) Cuando uno de los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con todos los requisitos habilitantes.
- c) 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.
- d) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución del consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.
- e) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de- propuestas, el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- f) Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas.
- g) Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- h) Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento.
- i) Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- j) Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones a y las reglas de los términos de referencia.
- k) Cuando el Proponente habiendo sido requerido por La Fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNION** por instrucción del Municipio de **LA UNIÓN**, para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- l) Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- m) 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.
- n) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial O incompleta, o se deje de incluir información o documentos que, de acuerdo con los términos de referencia, se

- consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- o) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
  - p) Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Municipio de La Unión, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
  - q) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).

#### **IDIOMA:**

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

#### **VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO:**

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

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

#### **PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA:**

Será de 1 día hábil para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en esta invitación.

Una vez vencido el término para presentar la oferta, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso, remitirá las propuestas que haya recibido al Municipio de **LA UNIÓN**, para que éste realice la respectiva calificación de acuerdo a lo previsto en la circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA**

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

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



### FORMULACIÓN DE INQUIETUDES:

Las inquietudes o preguntas relacionadas con la presente invitación, que surjan por parte de los proponentes, podrán ser presentadas dentro de las fechas relacionadas en el numeral precedente, mediante correo electrónico a: [Natalia.botero@fiducentral.com](mailto:Natalia.botero@fiducentral.com) y [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) indicando en el asunto, el nombre y número de la convocatoria.

### RESPUESTA DE INQUIETUDES:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. enviará a través del correo electrónico [Natalia.botero@fiducentral.com](mailto:Natalia.botero@fiducentral.com) y/o [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com) la respuesta que emita el Municipio de LA UNIÓN frente a las inquietudes formuladas por los oferentes, siempre y cuando, las mismas se presenten en las fechas descritas en el cronograma de la invitación.

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de la invitación	<u>Viernes 14 de enero de 2022 a partir de las 08:00 A.M.</u>	Página web fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Formulación de inquietudes por -parte de los interesados	<u>Miércoles 19 de enero de 2022 a las 02:00 P.M.</u>	Correo electrónico <a href="mailto:natalia.botero@fiducentral.com">natalia.botero@fiducentral.com</a> , <a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> <a href="mailto:planeacion@launion-antioquia.gov.co">planeacion@launion-antioquia.gov.co</a>
Respuesta a las inquietudes formuladas por los interesados	<u>Hasta el martes 25 enero de 2022 a las 03:00 P.M.</u>	Se publicarán en la Página web <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Presentación de la propuesta en la fiduciaria	<u>Hasta el viernes 28 de enero de 2022 a las 03:00 P.M.</u>	Recepción de la fiduciaria Carrera 43 C # 7D-09 Medellín

Evaluación de las propuestas	<u>Hasta el jueves 03 de febrero de 2022</u>	Envío del informe de evaluación remitido por el Municipio
Publicación de la evaluación	<u>Viernes 04 de febrero de 2022 a partir de las 3:00pm</u>	Página web de la fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Observaciones a la evaluación	<u>Lunes 07 de febrero de 2022 hasta las 3:00pm</u>	<a href="mailto:juan.pardo@fiducentral.com">juan.pardo@fiducentral.com</a> y <a href="mailto:natalia.botero@fiducentral.com">natalia.botero@fiducentral.com</a> <a href="mailto:planeacion@launion-antioquia.gov.co">planeacion@launion-antioquia.gov.co</a>
Publicación Del informe definitivo- adjudicación del contrato	Jueves 10 de febrero de 2022	Página web de la fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Suscripción del contrato entre el oferente y la fiducia	Jueves 24 de febrero de 2022	Mediante suscripción del contrato de Gerencia

#### DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA OFERTA:

Carrera 43 C # 7 D - 09 Medellín.

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

#### MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. obrando como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN-LA UNION** se reserva el derecho de modificar los términos de la invitación en cualquier momento, siempre y cuando para ello medie instrucción del Municipio como Fideicomitente. Las modificaciones que se realicen a la invitación serán publicadas en la misma página de la fiduciaria. Razón por la cual los interesados deberán estar consultando permanentemente sobre las modificaciones realizadas y

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

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

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

en todo caso, deberán tener en cuenta las modificaciones que se realicen para presentar su propuesta definitiva.

### DECLARATORIA DE DESIERTA

La invitación se declarará desierta Por el MUNICIPIO DE LA UNION, en los siguientes casos:

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

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

La propuesta deberá contener una carta de presentación y aceptación firmada por el Representante Legal o apoderado debidamente constituido del proponente, en la que declarará expresamente que acepta los términos y condiciones establecidas en la invitación y en sus adendas y anexos. Así mismo, en la cual declara que el origen de sus fondos es lícito y que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad y que ha evaluado todos y cada uno de los aspectos requeridos para la presentación de su propuesta.

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

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

### CIERRE Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán ser dirigidas a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNION** y presentadas con la documentación requerida en físico en el lugar y hora establecido en el cronograma del proceso.

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

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

No se validarán propuestas presentadas vía correo electrónico.

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

## **PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO:**

Dado que se trata de la ejecución de proyectos de vivienda de Interés Social, los precios máximos a los cuales es posible comercializar la vivienda están claramente definidos por la ley, sobre la base de 135 SMMLV del año de escrituración. Lo anterior, significa que dentro de dichos valores se encuentran incluidos los costos de la obra, estudios y diseños técnicos, licencias y autorizaciones, intereses de financiación, valor del terreno, pólizas de seguros, las utilidades, los honorarios de construcción, los honorarios de Gerencia y comercialización, los honorarios legales y cualquier otro consultor requerido, los imprevistos, comisiones fiduciarias, los impuestos y en general todos los gastos que acarree para el Gerente y el constructor seleccionado la realización del proyecto. Por tanto, y bajo ninguna circunstancia podrán reconocerse incrementos en dicho valor, aun cuando el constructor haya incurrido en valores que superen inclusive el valor total del proyecto.

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

## **PERÍODO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA:**

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

## **CONFIDENCIALIDAD**

Ninguna de las partes, sin el consentimiento de la otra, podrá divulgar comunicación alguna o explotar por cualquier motivo la información o documentación que le ha sido divulgada por la otra, o cualquier información o documentación que haya obtenido en relación con el contrato a celebrar. El incumplimiento de esta prohibición hará responsable a EL GERENTE U OFERENTE y a sus empleados, dependientes o subcontratistas de éste, según el caso, por los perjuicios que llegaren a causarle al FIDEICOMISO, directa o indirectamente, al FIDEICOMITENTE APORTANTE o a terceras personas. El FIDEICOMISO en este caso podrá dar inicio a las acciones penales o civiles correspondientes contra las personas que fueren responsables. Si cualquier autoridad competente solicitare a EL GERENTE U OFERENTE, de conformidad con la ley, alguna información de la que aquí se califica como reservada, confidencial o secreta, EL OFERENTE estará en la obligación de comunicárselo a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, para que éste último estudie la solicitud y autorice o no a EL OFERENTE a dar la información requerida.

## **SUSPENSIÓN**

Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito se podrá, de común acuerdo entre las partes, suspender la ejecución del Contrato, mediante la suscripción de un acta donde conste tal evento, sin que, para efectos del plazo extintivo, se compute el tiempo de la suspensión.

Se considerará como fuerza mayor o caso fortuito, el suceso que no es posible predecir y que está determinado por circunstancias no imputables a EL GERENTE o al FIDEICOMISO que impidan

totalmente el trabajo u obliguen a disminuir notablemente su ritmo, como, por ejemplo, catástrofes, guerras, huelgas, entre otras.

La situación de fuerza mayor o caso fortuito deberá ser demostrada por EL GERENTE SELECCIONADO, y en tal evento tendrá derecho a la ampliación del plazo, pero no a indemnización alguna o a reajuste de precios. Esta situación no lo exonera de su obligación de constituir y mantener vigentes las garantías estipuladas en el contrato, y de la responsabilidad por los daños que sufra EL FIDEICOMISO por no haberlas constituido o conservado vigentes.

### **SANEAMIENTO:**

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

### **SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO — SARLAFT**

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

### **FORMA DE PAGO**

Para el reembolso de los costos directos e indirectos de construcción, y demás que se causen en ejecución del contrato de fiducia mercantil, la GERENCIA deberá observar el siguiente PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION:

- a. A la iniciación de la ejecución del contrato, EL GERENTE designará quienes serán las personas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por EL FIDEICOMISO, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, EL GERENTE informará al FIDEICOMISO mediante documento escrito firmado y autenticado; dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas.

EL GERENTE utilizará para el requerimiento de pagos al FIDEICOMISO una planilla con numeración consecutiva entregada por este último, y en ellas se indicará el código contable de la cuenta del costo respectivo.

- b. EL GERENTE podrá solicitar al FIDEICOMISO efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en éste para el desarrollo de la construcción y demás de la ejecución del contrato de fiducia mercantil.
- c. Solicitar el giro de los recursos liquidando las retenciones o impuestos a que haya a lugar.
- d. La(s) orden(es) de pago deberán acompañarse de fotocopia simple de la cédula de ciudadanía, del RUT y/o certificado de Cámara de Comercio, - éste último si se trata de personas jurídicas - , acompañada de sus respectivos soportes (certificación firmada por la gerencia , el contratista y la Interventoría sobre el porcentaje de avance de obra), copia de la certificación de la cuenta bancaria del beneficiario, autorización del beneficiario para abonar el pago, de todas las personas beneficiarias del giro, con la firma de las personas autorizadas por el GERENTE , aprobadas y autorizadas por el INTERVENTOR durante la fase de construcción (tiempo establecido entre la firma del acta de inicio y la firma del acta de finalización del contrato de interventor); en las otras fases sólo se contará con la aprobación de la Gerencia.
- e. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, LA FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, etc. No habrá lugar al envío de copias, fotocopias o similares como soportes del pago, pues la orden de pago es responsabilidad del GERENTE, y los soportes de los mismos deberán obrar en las instalaciones de éste. Sólo en caso de dudas o para efectos de verificar datos con carácter excepcional EL FIDEICOMISO solicitará al GERENTE enviar fotocopias de los soportes.
- f. EL FIDEICOMISO procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y EL FIDEICOMISO procederá a informar a los FIDEICOMITENTE sobre tal hecho, a fin de que los mismos coloquen los recursos en EL FIDEICOMISO necesarios para atenderlos.
- g. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, EL FIDEICOMISO procederá a efectuar los pagos de acuerdo con las prioridades que determine la Gerencia conjuntamente con EL MUNICIPIO.

**Parágrafo Primero:** EL FIDEICOMISO no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles en el Patrimonio Autónomo. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que EL FIDEICOMISO deba realizar el pago respectivo.

**Parágrafo Segundo:** EL FIDEICOMISO tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por EL GERENTE y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

**Parágrafo Tercero:** EL FIDEICOMISO no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez, que es responsabilidad del GERENTE y del INTERVENTOR en la FASE DE CONSTRUCCION y de la GERENCIA en las demás fases del contrato. Así mismo, con la firma del contrato EL GERENTE asume los riesgos que puedan existir en el momento en que EL FIDEICOMISO, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

**Parágrafo Cuarto.** EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN cancelará por órdenes de la Gerencia, los costos directos e indirectos de construcción para la ejecución del proyecto aprobados por el Comité Fiduciario, previa presentación de la solicitud de reembolso de costos de acuerdo con el avance de obra, aprobación y autorización del Interventor, en el formato utilizado por EL FIDEICOMISO para tal efecto, conforme el cierre financiero aprobado por el Comité Fiduciario.

### **NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO**

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

### **EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.**

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

### **CESIÓN DEL CONTRATO.**

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

Cordialmente,



**NATALIA ANDREA SÁNCHEZ CANO**

C.C. No. 1.037.590.362

Apoderada

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** A única y exclusivamente como vocera del

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL EDÉN- LA UNIÓN**

**NIT. 830.053.036-3**