

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

**TÉRMINOS DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE  
CONSTRUCTOR**

**FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

**CONVOCATENTE: FIDUCIARIA CENTRAL EN CALIDAD DE VOCERA Y  
ADMINSISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

**CONVOCADOS: CONSTRUCTORES A NIVEL NACIONAL INTERASADOS EN  
DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL  
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO  
DE BUENAVENTURA.**

**REFERENCIA DTV-2022-0080**

**FECHA: 16 DE JUNIO DEL 2022**

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

**CAPITULO I**

**INTRODUCCIÓN**

Fiduciaria Central SA actuando en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO "TORRES DE BELLAVISTA" por expresa instrucción de su fideicomitente, el DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, denominado "TORRES DE BELLAVISTA".

El PROYECTO, tendrá las siguientes características:

Será un Proyecto de Vivienda de Interés social que cuente con siete (7) torres, cada una de 12 pisos, y 8 apartamentos por piso, cada apartamento con un área aproximada máxima de 70 m<sup>2</sup>, para un total de 672. El proyecto se desarrollará por medio de tres etapas, la primera de ellas con 2 torres equivalentes a 192 apartamentos, la segunda etapa con 2 torres equivalentes a 192 apartamentos y la tercera con 3 torres equivalentes a 288 apartamentos.

El Proyecto desarrollará en el Lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 372-50467 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, propiedad DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, el cual se transferirá como incremento del patrimonio autónomo, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado Inmueble al FIDEICOMISO y que cuente con concepto favorable. Dicho aporte del municipio será un subsidio en especie.

**CAPÍTULO II**

**MARCO JURÍDICO**

De conformidad con lo establecido en, el artículo 36 de la ley 388 de 1997 modificado por el artículo 28 de la ley 2079 de 2021, la ley 1537 de 2012 y circular 049 de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Municipios podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la ley 80 de 1993, razón por la cual el DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA CENTRAL S.A para la creación del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO "TORRES DE BELLAVISTA", en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la fiduciaria como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que imparta el DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, adelante el proceso de invitación a constructores que puedan estar interesados en realizar los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO "TORRES DE BELLAVISTA" por su propia cuenta y riesgo en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

Una vez él sea seleccionado por EL DISTRITO y notificado por escrito por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, se procederá a vincular en la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA, mediante la suscripción de un otrosí al contrato fiduciario de fiducia mercantil, dentro de 10 días hábiles siguientes a dicha selección.

**CAPÍTULO III**

**DATOS DE LA CONVOCATORIA**

CONVOCANTE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B.3514 del día 4 de septiembre de 1992. La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes.

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes. Dentro de sus actividades principales tiene actuar como Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios, y en general, todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., obra en este acto en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA, ha sido instruida por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para adelantar invitación a Terceros interesados.

OFERENTE - CONVOCADOS: Sociedades constructoras interesadas en la comercialización, diseño, asesoría técnica, construcción, gerencia y entrega del proyecto de vivienda de interés social cuyo alcance será de 672 unidades inmobiliarias aproximadamente.

PROYECTO: El proyecto inmobiliario se adelantará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 372-50467 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura y Código Catastral 01-02-0270-0003-000, conformado por siete (7) torres, cada una de 12 pisos, y 8 apartamentos por piso, cada apartamento con un área aproximada máxima de 70 m<sup>2</sup>, para un total de 672. El proyecto se desarrollará por medio de tres etapas, la primera de ellas con 2 torres equivalentes a 192 apartamentos, la segunda etapa con 2 torres equivalentes a 192 apartamentos y la tercera con 3 torres equivalentes a 288 apartamentos.

LUGAR DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO. El Distrito Especial Industrial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

**CAPÍTULO IV**

**DEFINICIONES**

4.1 DISTRITO: Se entenderá por tal, al Distrito especial industrial, portuario, biodiverso y ecoturístico de Buenaventura, quien obra en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE en el FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA, y será quien transfiera el dominio del INMUEBLE, al fideicomiso, en los términos señalados para ello.

4.2 PROYECTO: Será un Proyecto de Vivienda de Interés social "TORRES DE BELLAVISTA" que cuenta con siete (7) torres, cada una de 12 pisos, y 8 apartamentos por piso, cada apartamento con un área aproximada máxima de 70 m<sup>2</sup>, para un total de 672. El proyecto se desarrollará por medio de tres etapas, la primera de ellas con 2 torres equivalentes a 192 apartamentos, la segunda etapa con 2 torres equivalentes a 192 apartamentos y la tercera con 3 torres equivalentes a 288 apartamentos.

4.3 FIDUCIARIA: Será la sociedad Fiduciaria Central S.A. quien obrará en calidad de vocera y administradora del fideicomiso TORRES DE BELLAVISTA, cuyo FIDEICOMITENTE APORTANTE es el DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA.

4.4. FIDEICOMISO: Es el patrimonio autónomo administrado por la sociedad Fiduciaria Central S.A. que tiene por objeto obrar de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, para realizar las gestiones necesarias con el fin de adelantar el proceso de invitación pública, mediante el cual se escoja al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en los términos y condiciones que se definan para el efecto en el presente documento.

4.5 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Será la sociedad que se escoja como consecuencia del proceso de invitación pública, por demostrar su idoneidad para llevar a cabo el desarrollo del proyecto.

4.6 INVITACIÓN: Es la modalidad de contratación que se adapta al presente esquema, en virtud de lo dispuesto por el artículo 36 de la ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto por el artículo 32 de la ley 80 de 1993, demás normas en ese sentido.

4.7 INMUEBLE: Se entenderá por tal inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 372-50467 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, propiedad DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, el cual se transferirá como incremento del patrimonio autónomo, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado Inmueble al FIDEICOMISO y que cuente con concepto favorable. Dicho aporte del municipio será un subsidio en especie.

4.8 REQUISITOS: Serán aquellas calidades, y cualidades que deberán acreditar los convocados a través de la presente invitación pública, con el fin de lograr ser seleccionados para el desarrollo del Proyecto.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

4.9 ANEXOS: Serán aquellos documentos que harán parte integral de la presente invitación pública, los cuales son: Contrato de fiducia mercantil constitutivo del fideicomiso Torres de Bellavista.

**CAPITULO V**  
**GENERALIDADES**

La Administración Municipal del DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, como entidad territorial del Estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de Patrimonio autónomo reglamentado por el derecho privado.

Por lo anterior se requiere adelantar el proceso de convocatoria y selección del constructor interesado en desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social "TORRES DE BELLAVISTA" en el Distrito Especial de Buenaventura, con el fin de que previa selección, se vincule al Patrimonio Autónomo mediante Otrosí, donde adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO en los términos de dicho contrato, adquiriendo todos los derechos y obligaciones propios de tal calidad.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración del DISTRITO solicita a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., que como vocera y administradora del FIDEICOMISO realizara la presentación formal de la INVITACIÓN para la selección del Fideicomitente Constructor, con el fin de que este lleve a cabo: la comercialización, diseño, asesoría técnica, construcción, gerencia y entrega del proyecto de vivienda de interés social y prioritario cuyo alcance será de 672 unidades inmobiliarias proyecto, que cuenta con los siguientes recursos: El Lote aportado por el DISTRITO, recursos propios de los Adherentes futuros Promitentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA, recursos provenientes del Fideicomitente Constructor o por terceros por cuenta de este y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada uno de los Promitentes Compradores.

Frente al INMUEBLE, el DISTRITO se obliga aportarlo al Fideicomiso para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del otrosí al contrato Fiduciario, a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble que aportará.

La FIDUCIARIA, como vocera del fideicomiso de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario; permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado y como producto de dicha gestión, será quien reciba, administre y gire al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previo cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO y con el visto bueno del INTERVENTOR designado, el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los ADHERENTES futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO así como los recursos entregados por el DISTRITO para subsidio de las familias beneficiarias, de manera proporcional a cada etapa del proyecto.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

**CAPÍTULO VI**

**OBJETO**

El proceso tiene el fin de seleccionar el proponente que ofrezca EXPERIENCIA e IDONEIDAD relacionada con el Diseño, Construcción, Promoción, Comercialización de Proyectos de Vivienda de Interés Social nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para vincularse en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al FIDEICOMISO, realizar los estudios de factibilidad, la promoción, diseño, construcción y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del proyecto de vivienda de interés social y prioritario denominado "TORRES DE BELLAVISTA".

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

**CAPÍTULO VII**

**ALCANCE**

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

1. Adelantar los diferentes estudios socioeconómicos para determinar la población objeto del proyecto.
2. Elaboración de estudios de factibilidad financiera para la construcción y comercialización del proyecto, de conformidad con la viabilidad normativa del Municipio y el cierre financiero de las familias.
3. Adelantar todos los estudios y diseños que se requieran en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación si fuera el caso y demás que sean necesarios, con el fin de evaluar las condiciones reales del suelo e identificar, planificar y adelantar los diseños arquitectónicos y estructurales del proyecto, entregando planos, carteras topográficas, documentos escritos con las recomendaciones arrojadas de los estudios y diseños adelantados.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

4. Elaborar proyecto definitivo en lo relacionado con los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, los cuales deberán ser aprobados con la supervisión del Distrito a través de su Dirección Técnica de Vivienda. Se deberán entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del proyecto. Incluye detalles constructivos requeridos.
5. Elaborar los diseños estructurales, incluyendo memorias de cálculo, entregando planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
6. Elaborar diseños hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de gas y de telecomunicaciones, para la instalación de servicios públicos domiciliarios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, con base en los diseños arquitectónicos y urbanísticos aprobados.
7. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, y energía, de ser necesario el caso incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matriz existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación del proyecto.
8. Adelantar el trámite correspondiente para obtener las licencias de urbanismo y construcción requeridas para la legalización del proyecto, así como los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la posterior ejecución de las obras, para tales efectos el FIDEICOMISO otorgara las coadyuvancias necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantara el Proyecto con el fin de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR gestiones y sea el titular de todas y cada una de las licencias para el PROYECTO. La responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el Proyecto requiera, serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
9. Elaboración y gestión de aprobación por parte de la entidad competente del Reglamento de Propiedad Horizontal de Proyecto, incluyendo la minuta y planos.
10. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollaran durante la realización de la obra.
11. Elaboración de presupuesto de obra.
12. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
13. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
14. Promoción del proyecto.
15. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
16. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios a los beneficiarios.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

17. Revisión de las minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en tramites notariales y de registro de las viviendas.

18. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios del proyecto mediante asamblea.

19. Liquidación del proyecto de vivienda VIS.

20. Presentar los respectivos informes de avances de obra de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del contrato.

TIPOLOGIA ÚNICA. Correspondiente a un área de construcción máxima de 70 mts<sup>2</sup> por vivienda, que consta de: Sala comedor, cocina, baño social, zona de oficinas, alcoba principal con futuro para baño, y dos alcobas más, balcón.

VALOR POR CADA VIVIENDA: El valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será por valor de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

Este valor incluye: Costos directos e indirectos.

Costos de comercialización serán asumidos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Costos de legalización y escrituración por vivienda. (Se cancelará según lo estipulado en la Normatividad vigente que expida la Superintendencia de Notariado y Registro, que para el año 2021 Resolución de Notariado No.00536 de fecha día 22 mes 01 del año 2021 y de Registro Resolución No.02436 de fecha día 19 del mes de marzo del año 2021, teniendo en cuenta que el valor aumenta al año de entrega de cada una de las viviendas.

Costos de matrículas y de conexión de los servicios públicos de acueducto – alcantarillado, energía y gas serán asumidos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Los tributos y demás costos y gastos extras que se generen específicamente por los actos de escrituración y registro del título adquisitivo del derecho de dominio, por parte de los beneficiarios del proyecto de vivienda, los pagarán las partes que integran el negocio jurídico de compraventa es decir el constructor y el beneficiario de subsidios o comprador; en común acuerdo con la promesa de compraventa y sin perjuicio de las normas vigentes que apliquen para el efecto.

VALOR APROXIMADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA El costo total del proyecto de vivienda de interés social "TORRES DE BELLAVISTA", con su respectivo cierre financiero es el que resulte de multiplicar el tope VIS, por la totalidad de las unidades inmobiliarias parte del PROYECTO.

## **CAPÍTULO VIII**

### **ESQUEMA FIDUCIARIO**

Para facilitar el control de actividades que realiza la FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se desarrollará el PROYECTO inmobiliario, se dividirá en seis (6) fases:

1. **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el FIDEICOMISO. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del otrosí al contrato de Fiducia Mercantil y comprende la transferencia del inmueble para incrementar el FIDEICOMISO, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 372-50467 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la FIDUCIARIA, etapa en la cual EL DISTRITO, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio. Dicha transferencia se realizará por parte del Distrito a través de resolución o Acto Administrativo. Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

2. **FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO, vinculados inicialmente como ENCARGANTES ADHERENTES al Fondo Abierto – Fiduciaria Central administrado por la FIDUCIARIA y, los recursos entregados por el DISTRITO como subsidio SI LOS HUBIESE hasta que se cumplan las condiciones necesarias para acreditar punto de equilibrio, por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, indicadas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informan a la Fiduciaria el inicio de la fase de preventas de cada etapa constructiva respectiva del PROYECTO.

3. **FASE PREVIA – CONDICIONES PARA EL INICIO DE LA FASE CONSTRUCTIVA PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cada una de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del PROYECTO destinados a la construcción del mismo, en los cuales se encuentran comprendidos los recursos de los subsidios otorgados en dinero para cada familia, que serán destinados para la construcción por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO adquirirán la calidad PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las condiciones establecidas para ello de conformidad con el contrato fiduciario. El término para el cumplimiento de las condiciones será propuesto por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y empezará a contar a partir de la comunicación que remita EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informando el inicio de la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO, se modificara el contrato fiduciario en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a los contratos de cada ENCARGANTE en la etapa respectiva.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

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

**CAPÍTULO IX**

**INVITACIÓN**

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

El FIDEICOMISO a través de Fiduciaria Central S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad, no obstante, podrá verificar la información suministrada y solicitar las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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

**9.1 LOS CONVOCADOS DEBERÁN ACREDITAR: (experiencia e idoneidad)**

Cuando el proponente o su representante tengan la condición de Ingeniero Civil o Arquitecto, no será necesario el aval de otra persona con igual profesión.

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá:

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

A)

- Persona jurídica: Tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad expresa de actuar en nombre y representación de este. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatario) y liquidarlo. Si la presentación de la propuesta implica la trasgresión del deber establecido en el numeral 7º del artículo 23 de la ley 222 de 1995, el proponente individual o el integrante de la propuesta conjunta deberá, además, allegar autorización de la junta de socios o asamblea general de accionistas, según corresponda.

- Consorcio o unión temporal: Tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad expresa de actuar en nombre y representación de este. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatarios) y liquidarlo.

B) FOTOCOPIA del formulario Registro Único Tributario (RUT), donde se establece el régimen al cual pertenece.

C) FOTOCOPIA del Certificado de Antecedentes Judiciales vigente (Aplica para personas naturales).

D) ORIGINAL de la Certificación con la cual acredite el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás disposiciones sobre la materia (SALUD, PENSION, RIESGOS Y APORTES PARAFISCALES); suscrita por el Revisor Fiscal si se trata de una persona jurídica que debe tener revisoría fiscal conforme a la ley o por el representante legal del proponente, si no requiere revisor fiscal, Si es persona natural, la certificación la suscribirá directamente el proponente.

E) ORIGINAL de la Póliza de Seriedad de la Oferta a favor de Entidades Estatales, suscrita y firmada por el proponente y con el lleno de los siguientes requisitos: BENEFICIARIO: FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA; El oferente; VIGENCIA; Hasta la fecha señalada para la adjudicación y dos (02) meses más. VALOR ASEGURADO: Diez por ciento (10%) del valor del proyecto;

Esta garantía podrá allegarse a través de una póliza de seguro, certificación de garantía, u otro medio pertinente y el oferente deberá adjuntar el original de la garantía y el original del recibo de pago correspondiente. La garantía se hará exigible si el proponente que resultare seleccionado no suscribe el contrato dentro del término establecido en la presente INVITACIÓN.

F) FOTOCOPIA legible de la Cédula de Ciudadanía vigente del proponente o representante legal en el caso de personas jurídicas, consorcio o uniones temporales.

9.2 DOCUMENTOS ADICIONALES: que acrediten

- Acreditar cuando mínimo, cinco (5) años de experiencia en el área de construcción, y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

- Acreditar el conocimiento y la experiencia en el sector, conociendo el mercado de la zona, las necesidades y retos constructivos, certificando por lo menos un proyecto en desarrollo, o ejecutado en los últimos Dos (2) años, en el DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, con el fin de corroborar su conocimiento del mercado, y las necesidades y retos constructivos en el sector.

9.3 LOS CONVOCADOS DEBERÁN DEFINIR: (el proyecto)

- a. Planos del proyecto.
- b. Estudios de prefactibilidad
- c. Descripción del proyecto.
- d. Presupuesto de ventas y costos del Proyecto por etapa, además del modelo y la estructuración económica y financiera del proyecto.
- e. Flujo de caja del Proyecto por etapa
- f. Cronograma del proyecto por etapa
- g. Cuadro que indique la fuente de recursos para cubrir los costos de cada etapa.
- h. \* Tener en cuenta que el precio no debe superar el tope VIS\*
- i. Duración estimada de las preventas
- j. Duración estimada de la construcción.

**CAPÍTULO X**

**PROHIBICIONES**

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

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publica las condiciones exigidas en este proceso para que el DISTRITO proceda a elegir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto.

## **CAPÍTULO XI**

### **INTERPRETACION, ACLARACION Y MODIFICACION DE DOCUMENTOS**

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

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

Las condiciones estipuladas en este documento conservaran plena validez, mientras no sea modificado expresamente por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO previa instrucción del DISTRITO, y solo a través de adendas debidamente publicadas a través de la página web <https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/convocatorias-de-contratacion-fiduciaria-central/>. Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documentos o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el FIDEICOMISO no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación, y otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que pueden incidir en la elaboración de su oferta.

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

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

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

**CAPÍTULO XII**

**CRITERIOS DE SELECCIÓN**

12.1 GENERALES

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTOS</b>
✓ Acreditar cuando mínimo, cinco (5) años de experiencia en el área de construcción, y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios	15
✓ Acreditar el conocimiento y la experiencia de por lo menos un proyecto en desarrollo o ejecutado en los últimos Dos (2) años, en el DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA, con el fin de corroborar su conocimiento del mercado, y las necesidades y retos constructivos en el sector.	20
✓ Entregar modelo de planos de conformidad con la descripción del proyecto, teniendo en cuenta las normas urbanísticas y constructivas del sector.	25
✓ Entregar modelo financiero del PROYECTO, considerando que se desarrollará bajo el esquema de proyecto VIS.	20
✓ Entregar cronograma de tiempos para preventas, fase de construcción y entrega de las unidades	20
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

12.2 DE DESEMPATE

Si existe empate entre dos o más propuestas, en esta invitación, se utilizarán las siguientes reglas de forma sucesiva y excluyente para seleccionar el oferente favorecido.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

1. Se optará por el proyecto que más se ajuste a las necesidades propias de la población del DISTRITO.
2. Se definirá a favor del proponente que acredite ser o estar conformado por empresas 100% nacionales.

**CAPÍTULO XIII**

**CRONOGRAMA**

<b>GESTIÓN</b>	<b>FECHA</b>
PUBLICACIÓN – APERTURA DEL PROCESO	junio 16
FECHA LIMITE PARA LA ENTREGA DE LAS OFERTAS	junio 20
PUBLICACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN.	Junio 21
OBSERVACIONES AL INFORME DE EVALUACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SUBSANACIONES.	Junio 22
ADJUDICACIÓN Y CELEBRACIÓN CONTRATO	Junio 24

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

**PLAZO DEL PROCESO**

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

**PLAZO DE ENTREGA DE PROPUESTAS**

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

**PRÓRROGA DEL PLAZO DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

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

Cuando lo estime conveniente, la Fiduciaria Central S.A. como vocera del FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA de oficio o a solicitud de los interesados, podrá prorrogar el plazo del proceso de selección, lo cual se realizará mediante adenda.

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

Las adendas que se expidan serán remitidas a través de los correos electrónicos de los interesados.

**CAPÍTULO XIV**

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

El proponente para participar en el presente proceso, deberá constituir una garantía de seriedad del ofrecimiento a favor de la sociedad fiduciaria FIDUCIARIA CENTRAL S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA y presentarla con su propuesta, por un valor del diez (10%) del Presupuesto Oficial, con la vigencia de noventa (90) días calendarios contados a partir de la fecha y hora fijadas para el cierre. FIDUCIARIA CENTRAL S.A. hará efectiva la totalidad de la garantía, a título de indemnización por perjuicios, en los siguientes casos:

- Cuando un proponente solicitare el retiro de su oferta después de la fecha de cierre del presente proceso de selección, salvo en los casos de inhabilidad o incompatibilidad sobreviniente.
- No suscribir, sin justa causa para ello, el contrato para el cual el Socio estratégico garantizado, presentó la oferta.
- Cuando el proponente favorecido con la adjudicación no procediere a cumplir con los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.
- No mantener las condiciones de la oferta, por parte del Socio estratégico garantizado.
- Cualquier otro evento, que pueda demostrar en forma inequívoca, a FIDUCENTRAL S.A., referente a la falta de seriedad del Socio estratégico garantizado, respecto de la oferta presentada por este último.

No obstante, lo anterior en la Garantía de Seriedad debe quedar expreso el cubrimiento de las sanciones derivadas del incumplimiento de la oferta en los eventos establecidos en el Artículo 2.2.1.2.3.1.6. del Decreto 1082 de 2015. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., obra en este acto en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA, por lo cual podrá solicitar al proponente la ampliación de la vigencia de la garantía cuando se prorrogue el plazo establecido para la adjudicación.

En caso de Proponentes plurales, deberá relacionarse en el cuerpo de la póliza el nombre de las personas que los integran, quienes asumirán su responsabilidad solidaria en los términos de la ley y deberá afianzar a cada uno de sus miembros, indicando la naturaleza de su asociación.

**CAPITULO XV**

**NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION**

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

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

**CAPITULO XVI**

**PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

Los convocados interesados podrán enviar los documentos solicitados para ofertar en la siguiente dirección electrónica y física de la Fiduciaria Central:

Dirección: Avenida el Dorado N° 69 A 51 Torre B Piso 3 – Bogotá.

Correo electrónico: [Fiduciaria@fiducentral.com](mailto:Fiduciaria@fiducentral.com)

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA.

**CAPITULO XVII**

**INSTRUCCIÓN PRELIMINAR**

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

El OFERENTE deberá conocer los términos de la invitación y las Normas que regulan el presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta.

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

**CAPITULO XVIII**

**POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN**

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

**INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA**

---

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

**CAPITULO XIX**

**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.

La Oferta y sus anexos deben ser presentados en castellano. Los documentos con los cuales los Proponentes acrediten los requisitos habilitantes de que trata la sección VI que estén en una lengua extranjera, deben ser traducidos al castellano y presentarse junto con su original otorgado en lengua extranjera. Para firmar el contrato, el Proponente que resulte adjudicatario debe presentar la traducción oficial al castellano de los documentos presentados por escrito en idioma extranjero, la cual deberá ser oficial en los términos del artículo 251 del Código General del Proceso, cumpliendo el trámite de Apostilla o consularización.

Convocatoria Proceso de Selección Fideicomitente Constructor del Proyecto de Vivienda TORRES DE BELLAVISTA REFERENCIA DTV-2022-0080

Nombre o Razón Social de Proponente:

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección:

Teléfono:

Correo Electrónico:

Cordialmente

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A  
VOCERA Y ADMINISTRADORA  
FIDEICOMISO TORRES DE BELLAVISTA  
DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA**