

INVITACIÓN PÚBLICA N° 01

PARA HACER PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL MEDIANTE EL CUAL
SE CONSTITUYÓ PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE JAMUNDÍ,
COMO **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ENCARGADO DEL ACONDICIONAMIENTO,
PREPARACIÓN DEL INMUEBLE, ESTRUCTURACIÓN, PROMOCIÓN, GERENCIA,
CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
- V.I.S
LA FELICIDAD
A DESARROLLARSE EN
JAMUNDÍ –
VALLE DEL CAUCA

CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ VALLE DEL CAUCA
NOVIEMBRE DE 2023

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES

Primera: El Municipio de Jamundí – Valle del Cauca en aras de impulsar el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social en el área urbana de dicho municipio, pretende que se lleve a cabo un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social -VIS sobre el bien fiscal identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 370-305773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (en adelante el **INMUEBLE**), el cuál aportará como subsidio en especie, es decir, para efectos de subsidiar el valor de compra de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, a favor de quienes se vinculen para la adquisición de las viviendas resultantes del mismo, subsidios que se otorgarán conforme lo establecido por el Municipio de Jamundí – Valle del Cauca (en adelante el **MUNICIPIO**).

Segunda: En virtud de lo anterior, y dada la autorización otorgada por el Concejo Municipal del **MUNICIPIO**, lo cual consta en el Acuerdo No. 008 del 31 de julio de 2022, para destinar el **INMUEBLE** como subsidio en especie de conformidad con la ley y aportarlo a un patrimonio autónomo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario (en adelante el **PROYECTO**), el Alcalde del Municipio de Jamundí– Valle del Cauca, celebró un contrato de fiducia mercantil en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como fiduciaria, contenido en documento privado del 28 de junio de 2023, reformado integralmente por documento privado del 03 de octubre de 2023, con el fin de que esta como vocera del **FIDEICOMISO**, en ejecución de las instrucciones que imparta el **MUNICIPIO**, (i) asuma la titularidad jurídica del **INMUEBLE** en mención y los recursos que se transfieran para su incremento, (ii) permita al **MUNICIPIO** adelantar las gestiones para realizar la convocatoria y elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** encargado de la estructuración, promoción, gerencia y construcción por su propia cuenta y riesgo del proyecto de Vivienda de Interés Social - V.I.S.

Tercera: El proyecto inmobiliario será desarrollado por la persona jurídica o forma asociativa elegida por el **MUNICIPIO**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previa convocatoria y proceso de invitación abierta, cuyos términos se formularán de manera subsiguiente en la presente invitación.

Cuarta: Para efectos de lo anterior, se lleva a cabo la presente invitación pública, la cuál tiene por objeto, la elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, encargado de la estructuración, promoción, gerencia, construcción y desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado LA FELICIDAD a desarrollarse en Jamundí-Valle del Cauca, gestiones que serán única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** elegido, quien estará encargado de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, ni del **MUNICIPIO DE JAMUNDÍ- VALLE DEL CAUCA**, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y gerencia del proyecto, 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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

INFORMACIÓN GENERAL

La Administración Municipal de Jamundí- Valle del Cauca-, como entidad territorial del estado del orden municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el Decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de patrimonios autónomos reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior, y debidamente facultado mediante el Acuerdo Municipal No. 008 del 31 de julio de 2.022, el alcalde del Municipio de Jamundí, suscribió el día 28 de junio de 2.023 el Contrato No. 34-14-17-1044 de 2023 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ (en adelante el FIDEICOMISO o FIDEICOMISO INMOBILIARIO) cuyo objeto consiste en que la FIDUCIARIA como vocera del mismo, adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, siendo este último, el sujeto que elegirá el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** mediante la presente invitación pública; y permitirá el proceso de promoción, comercialización construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado LA FELICIDAD, a llevarse a cabo en el municipio de Jamundí, Valle del Cauca (en adelante el PROYECTO) , el cual se desarrollará por cuenta y riesgo exclusivo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sobre el inmueble fideicomitado, el cual será aportado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, como subsidio en especie, es decir, para efectos de subsidiar el valor de compra de las unidades resultantes del PROYECTO INMOBILIARIO a favor de quienes se vinculen para la adquisición de las viviendas resultantes de dicho proyecto (en adelante los ENCARGANTES), subsidios que se otorgarán conforme lo establecido por el FIDEICOMITENTE APORTANTE;

En este sentido, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO recibirá y administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los ENCARGANTES, y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado (en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL), girará, previo visto bueno del **INTERVENTOR**, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción y desarrollo del **PROYECTO** .

En los términos de la citada ley, los patrimonios conformados podrán adelantar los procesos de selección que permitan la vinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PROYECTO. En consecuencia, se requiere adelantar los procesos de convocatoria 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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro de los constructores interesados que se postulan para el desarrollar de dicho PROYECTO.

Conforme a ello; para dar cumplimiento a la selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la administración municipal de Jamundí – Valle del Cauca, ha instruido a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para que actuando únicamente como vocero y administrador del FIDEICOMISO INMOBILIARIO, realice la publicación formal de la invitación pública para la selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien por su cuenta y riesgo exclusivos, llevará a cabo LA ESTRUCTURACIÓN, PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado, fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la notaría quince (15) del círculo notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución s.b 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

Dentro de sus actividades principales, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene actuar como: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO ha sido instruida por el FIDEICOMITENTE APORTANTE para publicar la invitación a terceros interesados en realizar, LA ESTRUCTURACIÓN, PROMOCIÓN, VENTA, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LA FELICIDAD.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El FIDEICOMISO INMOBILIARIO, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., requiere publicar los términos del proceso de selección, que permita al Municipio de Jamundí – Valle del Cauca (en adelante el MUNICIPIO y/o el FIDEICOMITENTE APORTANTE), la evaluación y selección de una persona jurídica o figura asociativa; que cuente con los requisitos de EXPERIENCIA e IDONEIDAD, como condiciones mínimas para realizar: EL ACONDICIONAMIENTO. PREPARACIÓN DEL IMMUEBLE, ESTRUCTURACIÓN, PROMOCIÓN, VENTA, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - LA FELICIDAD

de acuerdo con las especificaciones establecidas en el presente documento y las contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO, el cual hará parte integral de la presente convocatoria y por tanto se enviará al correo del interesado conforme a la solicitud que se radique en los correos electrónicos Natalia.botero@fiducentral.com y/o juan.pardo@fiducentral.com.

Este proceso se adelanta con base en la normativa que regula la vivienda a nivel nacional específicamente la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2.012 y las demás normas concordantes, y que avala la celebración de contratos de fiducia mercantil con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos inmobiliarios, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el FIDEICOMITENTE APORTANTE, previa evaluación por parte de éste.

VINCULACIÓN EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado por el MUNICIPIO, se deberá vincular al FIDEICOMISO INMOBILIARIO en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO, a efectos de que la totalidad de los bienes y recursos del PROYECTO sean administrados a través del esquema fiduciario.

Se formalizará la incorporación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, suscribiendo para el efecto un otrosí al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO (en adelante el **OTROSÍ**) y en los términos que éste indica, a través del cual se precisa que el proponente elegido conoce y acepta los términos del contrato de fiducia mercantil y su reforma integral y se obliga al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas a su cargo, derivadas del diseño, la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes a la ejecución del PROYECTO.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del MUNICIPIO, con la selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se suscribirá el respectivo OTROSÍ, en el cual, el seleccionado debe manifestar que conoce, entiende y acepta los derechos y obligaciones a su cargo y en general la totalidad de las disposiciones contenidas en el citado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

El oferente seleccionado, en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en ningún caso, tendrá relación laboral ni con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

ALCANCE Y ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Las obligaciones a ejecutar por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** consisten en ejercer la estructuración, diseño, construcción, desarrollo, gerencia y promoción del PROYECTO por su propia cuenta y riesgo exclusivos, las cuales incluyen las siguientes actividades sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL :

1. Realizar todas las gestiones requeridas para incorporar el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, y en caso de ser necesario; la elaboración de un plan parcial, de tal forma que se posibilite el desarrollo del PROYECTO en los términos de la presente convocatoria y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
2. Elaborar el estudio de factibilidad financiera para la estructuración, construcción, desarrollo y comercialización del PROYECTO.
3. Elaborar todos los estudios y diseños previos en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación 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, entregados planos, carteras topográficas, documentos escritos con las recomendaciones arrojadas de los estudios y diseños adelantados.
4. Asumir todos los costos y gastos derivados de la transferencia del INMUEBLE, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la escritura o resolución de transferencia al FIDEICOMISO, al igual que el pago de los servicios públicos del mismo y demás costos y gastos de conservación y tenencia.
5. Elaborar el proyecto definitivo en lo relacionado con los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del PROYECTO. Incluye detalles constructivos requeridos al momento de presentar su oferta.
6. Elaborar los diseños estructurales, incluyendo memorias de cálculo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá entregar los planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
7. Elaborar los 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.
8. Asumir el pago del impuesto de delineación urbana de conformidad al Capítulo XII, artículo 151 y subsiguientes del Acuerdo Municipal No.020 de 2.017.
9. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas con el fin de obtener las disponibilidades necesarias para la viabilidad y el desarrollo del PROYECTO, de ser el caso incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matriz existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación de proyecto necesario.

10. Elaborar plan de equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a su futura población en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento, según lo señalado por el artículo 212 del Acuerdo Municipal N° 002 de 2002.
11. Realizar el trámite correspondiente para obtener las licencias de urbanismo y construcción requeridas para la legalización del PROYECTO, así como los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la posterior ejecución de las obras, para tales efectos el MUNICIPIO y/o el FIDEICOMISO otorgarán las coadyuvancias necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantará el PROYECTO. Por lo que la responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el PROYECTO requiera, serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
12. Elaborar y presentar para aprobación por parte de la entidad competente de propiedad horizontal del PROYECTO, incluyendo minuta y planos.
13. Elaborar las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollarán durante la realización del PROYECTO.
14. Elaborar el presupuesto del PROYECTO.
15. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución del PROYECTO.
16. Realizar un análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del PROYECTO.
17. Brindar apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir viviendas en el PROYECTO.
18. Gestionar los trámites para la obtención de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden nacional y/o territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los ENCARGANTES y potenciales ENCARGANTES que se postulan.
19. Asesorar y acompañar a los ENCARGANTES y potenciales encargantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento para la vinculación del PROYECTO y adquisición de las viviendas resultantes del mismo.
20. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios para los ENCARGANTES.
21. Presentar los respectivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL según la periodicidad establecida en el mismo.
22. Realizar y revisar las minutas para la transferencia de las viviendas a favor de los ENCARGANTES, y asesorarlos y acompañarlos en los trámites notariales y de registro de dichas viviendas.
23. Entregar, antes de iniciar la FASE DE ESCRITURACIÓN del PROYECTO, la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del PROYECTO, en los términos que la ley regula, y siempre que el mismo aplique.
24. Operar y manejar administrativamente el PROYECTO hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios del PROYECTO mediante asamblea de copropietarios.
25. Suscribir en conjunto con la FIDUCIARIA, quien como vocera del FIDEICOMISO comparecerá únicamente como propietario fiduciario- tradente, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del PROYECTO

26. Suscribir los contratos de vinculación con los ENCARGANTES y entregar la cartilla de Negocios Fiduciarios emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de ellos.
27. Actuar como Gerente Integral del PROYECTO una vez sea vinculado como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL ; a través de la suscripción del correspondiente OTROSÍ
28. Liquidar el PROYECTO.
29. Las demás establecidas en la Ley y en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

PARÁGRAFO: No obstante lo anterior, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el Secretario de Vivienda del MUNICIPIO, en calidad de supervisor por parte del MUNICIPIO, podrá solicitar su revisión y/o ajuste.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

LOTE – APORTE MUNICIPIO:

El PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - LA FELICIDAD, se desarrollará en un predio (lote) a aportar al FIDEICOMISO INMOBILIARIO por parte del municipio de Jamundí – Valle del Cauca, en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, lote de terreno, ubicado en el Municipio de Jamundí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro.370-305773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; el cual cuenta con un área de ocho mil novecientos setenta y cuatro (8.974) metros cuadrados.

El MUNICIPIO determinará el valor del subsidio municipal en especie para cada ENCARGANTE, de conformidad a lo establecido por el artículo 5 y 6 de la Ley 3 de 1991, artículo 95 y 96 de la Ley 388 de 1997; y el artículo 76 de la Ley 715 de 2.001.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Jamundí, en el sector donde se encuentra ubicado el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, la clasificación del mismo corresponde al suelo de expansión urbana dentro del área de actividad residencial R-3-VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL; cuenta con la siguiente alinderación de conformidad con la Resolución 2430 del 01-12-2021 de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.: Al NORTE con el lote que fue de JAVIER ZORRILLA, al SUR con el lote de JULIO CESAR ZORRILLA y de EDUARDO y ALVARO STELAS y al ORIENTE con el predio de FRANCISCO BOTERO, y al OCCIDENTE con callejón al medio y lote de JULIO ZORRILLA.

El PROYECTO estará conformado por un conjunto cerrado de trescientos ochenta y cuatro (384) apartamentos de vivienda de interés social y ciento veintiocho (128) parqueaderos, los cuales se encontrarán en un total de cuatro (4) torres de doce (12) pisos. El PROYECTO se desarrollará en las siguientes etapas:

PRIMERA ETAPA: Estará integrada por una (1) torre de doce (12) pisos con noventa y seis

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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



(96) apartamentos y treinta y dos (32) parqueaderos comunales.

SEGUNDA ETAPA: Estará integrada por una (1) torre de doce (12) pisos con noventa y seis (96) apartamentos y Treinta y dos (32) parqueaderos comunales.

TERCERA ETAPA: Estará integrada por una (1) torre de doce (12) pisos con noventa y seis (96) apartamentos y treinta y dos (32) parqueaderos comunales.

CUARTA ETAPA: Estará integrada por una (1) torre de doce (12) pisos con noventa y seis (96) apartamentos y treinta y dos (32) parqueaderos comunales.

PARÁGRAFO: No obstante lo anterior, de haber un cambio normativo y posibilitarse el desarrollo y construcción de más de 384 viviendas sobre el INMUEBLE, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por su cuenta y riesgo exclusivo, podrá realizar los ajustes financieros, jurídicos y demás ajustes requeridos, para desarrollar más unidades inmobiliarias de las previstas inicialmente para el PROYECTO.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS:

Especificaciones Técnicas Generales:

A. Estructura:

De conformidad a lo establecido por el artículo 218 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT del Municipio de Jamundí, Valle del Cauca aprobado mediante Acuerdo Municipal N° 002 de 2002, determina como Área de Actividad Residencial R-3 aquella conformada por los terrenos destinados al desarrollo de Vivienda de Interés Social; donde según el citado artículo nos indica que: "las urbanizaciones desarrolladas por los Sistemas de Urbanización en Conjunto Vertical abierto o cerrado cumplirán con las siguientes disposiciones:

- 1. Altura máxima permitida: Libre.*
 - 2. El área mínima construida por apartamento será de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 M²). En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.*
 - 3. El desarrollo de vivienda multifamiliar deberá adelantarse en lotes no menores a 1500m²*
 - 4. Cuando el urbanizador aspire a realizar operaciones con densidades mayores a 100 viv/Ha, deberá como contraprestación ceder el excedente de terreno necesario para compensar la densidad, de manera que al final ésta sea de 100 viviendas por Ha.*
- Bruta como máximo.*
- 5. Para todas las vías dadas en Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.*
 - 6. Las vías vehiculares y peatonales internas, no suministradas en el Esquema Básico, se determinarán de acuerdo con las especificaciones del Título I, Subtítulo 7, Capítulo 2: "Dimensionamiento de los ejes viales", del presente instrumento.*
 - 7. Los parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda*



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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

y deberán plantearse al interior del conjunto. Para vivienda entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros.

8. Los parqueaderos serán planteados en un 70% para vehículos grandes, de cinco

(5.00) por dos con cuarenta (2.40) metros; y en un 30% para vehículos pequeños, de cuatro con veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros. Serán previstos parqueaderos para visitantes, a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será a1 exterior del conjunto.

9. Para conjuntos verticales de más de diez (10) viviendas se diseñará una zona comunal privada, que tenga un área como mínimo de tres metros cuadrados (3 M3) por cada unidad de vivienda.

10. La zona comunal privada tendrá conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas.

11. Cuando en los conjuntos verticales se diseñen aislamientos superiores a los exigidos, podrá aceptarse hasta un 25%, de los mismos como parte de la zona comunal privada, siempre y cuando permitan el desarrollo de alguna actividad recreativa y se encuentren integrados con el resto de la zona comunal. Esta zona se entregará debidamente adecuada y arborizada con especies nativas avaladas por CVC.

12. Los conjuntos contarán con una caseta de portería y control con acceso frente a la vía pública, a partir de la cual se organice la nomenclatura domiciliaria del conjunto.

- El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.), con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sismo resistentes (Decreto 1513 de 2012) y para mallas electrosoldadas (Resolución N° 0277 de 2015). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.
- Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
- El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.
- Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico 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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.

- Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y la óptima instalación del mobiliario respectivo.

Las demás características de cada una de las etapas será determinada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a partir de la fecha de modificación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO, una vez haya sido seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; características que deben estar conforme a lo establecido por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio - Anexo Técnico de Especificaciones Técnicas de Vivienda y Obras de Urbanismo; así como las demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

B. Área a ocupar con el equipamiento comunitario:

- El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 20% del total de área cedida como zona verde de la urbanización. Para tal efecto será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Jamundí quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.
- Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización: Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama. Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto. Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.
- Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m². por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m² ni superior a 200 m².
- : El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:

Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
- Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.



- Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.
 - Se tendrá en cuenta en este punto que se podrá presentar en los proyectos entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento conforme las condiciones técnicas así lo permitan.
 -
 - Red contra incendio: Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997 Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:
 - Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
 - Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
 - Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.
 - Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes. Los hidrantes no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso. Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.

En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.



TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A CUAL SE VINCULARÁ EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL fue pactado en el documento de constitución del FIDEICOMISO, por DIEZ (10) años contados a partir del 28 de Junio de 2.023. El CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL permanecerá vigente en tanto existan bienes o recursos objeto de administración.

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIAMERCANTIL

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR adquirirá todos los derechos y obligaciones a su cargo en tal calidad, a partir de la suscripción del OTROSÍ, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo. La ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL se desarrollará en las fases que se relacionan a continuación.

Para facilitar el control de actividades que realiza la FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL enunciado se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

1. **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE al FIDEICOMISO, a aportar por el Municipio de Jamundí, en su calidad del FIDEICOMITENTE APORTANTE. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y comprende la suscripción de la escritura pública de transferencia o Resolución a favor del FIDEICOMISO, conforme a las facultades conferidas por el Acuerdo Municipal 08 del 31 de Julio del 2022, mediante el cual se autorizó al Alcalde Municipal de Jamundí para celebrar un contrato de Fiducia Mercantil con transferencia de dominio a título de Fiducia Mercantil, del bien fiscal identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-305773 para el desarrollo de un proyecto de vivienda en el Municipio de Jamundí.

Así pues, esta etapa comprende la consecución de todas las gestiones requeridas para incorporar el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, de tal forma que se posibilite el desarrollo del PROYECTO en los términos de la presente convocatoria y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. se tendrá en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en caso de ser necesario; tendrá a su cargo la elaboración de un plan parcial.

En dicha fase el FIDEICOMITENTE APORTANTE deberá realizar los trámites pertinentes con el fin de obtener la titularidad del INMUEBLE sobre el que se construirá el PROYECTO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado informe a través de escrito formal la realización de la incorporación del inmueble y como consecuencia el inicio de la FASE DE PROMOCIÓN de la etapa respectiva del PROYECTO



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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

2. **FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO – PREVENTA:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del PROYECTO vinculados inicialmente como ENCARGANTES al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la FIDUCIARIA, hasta que se cumplan las CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR indicadas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL para cumplimiento de punto de equilibrio de cada etapa del PROYECTO. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informa a la FIDUCIARIA el inicio de la etapa constructiva del PROYECTO.

3. **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación que realiza la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO del cumplimiento de cada una de las CONDICIONES establecidas en CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la liberación de los recursos del PROYECTO en cada una de sus respectivas etapas, con el fin de que sean destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase los ENCARGANTES adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y con el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES, es de **DIECIOCHO MESES (18) MESES** para cada etapa del PROYECTO, contados a partir de la comunicación que remita el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informando el inicio de la FASE DE PROMOCIÓN del PROYECTO de la etapa respectiva, prorrogables de forma automática por el mismo término. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del PROYECTO, se modificará el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a los encargos individuales de vinculación de cada ENCARGANTE.

4. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta fase el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el escenario de ejecución previsto por la FIDUCIARIA a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del PROYECTO. El término de duración de ésta fase, será de **DIECIOCHO (18) MESES** para cada etapa del PROYECTO, prorrogables de forma automática por el mismo término para cada una de dichas etapas, contados a partir de cuándo se declare terminada la FASE PREVIA del PROYECTO en la etapa respectiva; sin perjuicio de que puedan adelantarse de forma simultánea.

5. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades resultantes del PROYECTO, conjuntamente con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien suscribe con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los términos de ley. Proceso que tendrá una duración de **OCHO (8) MESES** para cada una de las etapas, contados a partir de que se declare terminada la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO para la etapa respectiva, prorrogables por el mismo término para cada etapa de forma automática.

6. **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 DE FIDUCIA MERCANTIL**. Proceso que tendrá una duración de **SEIS (6) MESES** para cada etapa, contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración del PROYECTO, y prorrogables por el mismo término para cada etapa.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO DE FIDUCIAMERCANTIL

Se entenderá que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado para la realización del PROYECTO ha alcanzado las condiciones de giro para cada una de las etapas del PROYECTO, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo establecido para ello, contado desde la fecha en que se remita por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la FIDUCIARIA, comunicación informando el inicio de la promoción de la respectiva etapa del PROYECTO.

Las condiciones de giro serán las siguientes:

ASPECTOS LEGALES:

1. Expedición de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** para la etapa respectiva y/o para el PROYECTO, con constancia de ejecutoria y constancia de pago del impuesto de delineación urbana. El titular de la licencia debe ser el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos del Decreto 1077 de 2015.
2. **CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD** con una expedición no mayor a 30 días del INMUEBLE sobre el que se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza del FIDEICOMISO. El INMUEBLE debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo si el MUNICIPIO como FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye a la FIDUCIARIA para que como vocera y administradora del FIDEICOMISO constituya hipoteca sobre el mismo para garantizar el crédito constructor del PROYECTO.
3. Constancia de la radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO.
4. **ESTUDIO DE TÍTULOS** del INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO que cuente con concepto favorable de un abogado aprobado por la FIDUCIARIA, pago que estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

ASPECTOS TÉCNICOS:

1. Presupuesto de construcción.
2. Especificaciones detalladas de cada etapa del PROYECTO.
3. Planos arquitectónicos definitivos.
4. Programación de Obra.

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 - 6053367
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com

5. Cuadro general de áreas del PROYECTO.

ASPECTOS FINANCIEROS:

1. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del PROYECTO, a la fecha de radicación de documentación ante la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las CONDICIONES con el respectivo informe de interventoría como soporte.

2. Flujo de caja de cada etapa del PROYECTO suscrito por el Representante Legal de la sociedad o representante de la figura asociativa (Consorcio o Unión Temporal), que ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

3. Acreditar el cierre financiero del PROYECTO, esto es, que, con los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de parte de los ENCARGANTES, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, junto con los correspondientes soportes.

4. Certificación del Representante Legal de la sociedad o representante de la figura asociativa (Consorcio o Unión Temporal), que ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, Contador y/o Revisor Fiscal según aplique y el INTERVENTOR designado; en donde manifieste a la FIDUCIARIA que se encuentra cumplido el punto de equilibrio de la etapa respectiva del PROYECTO.

5. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este se encuentra a paz y salvo con la FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

6. Carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera en la que indique el monto aprobado, a favor de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o del FIDEICOMISO, con destino al desarrollo del PROYECTO, y/o determinada etapa, en caso de elegirse esta fuente de financiación. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador y el INTERVENTOR designado, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el INMUEBLE y certifiquen el avance de obra a la fecha.

7. Certificación suscrita por el Revisor Fiscal y/o Contador del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por la FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo dispuesto en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO y en los encargos individuales de vinculación respectivos.



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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

8. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo Riesgo en Construcción, y Responsabilidad Civil Extracontractual, por un monto igual a los costos directos del PROYECTO y expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO y el FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos exigidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

9. Otros Documentos: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos, eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN PRIVADA

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

Por tal motivo la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publicará en su página web la presente invitación, y el MUNICIPIO DE JAMUNDÍ seleccionará a través de este proceso al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de realizar el PROYECTO.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

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

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

El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que en todo momento deberá primar los intereses del PROYECTO, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior,

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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

el oferente al momento de presentar su propuesta, deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

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

Si la Administración Municipal de Jamundí, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

IDIOMA.

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

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

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

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

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

El FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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

En todo caso, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ por conducto de su vocera y administradora de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., les podrá solicitar a los oferentes toda la documentación que requiera para garantizar la transparencia de sus

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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

actuaciones y todos los efectos del proceso de contratación.

PARÁGRAFO: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida por el FIDEICOMISO y/o el MUNICIPIO como evaluador, que no sea necesaria para la habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo electrónico natalia.botero@fiducentral.com Y juan.pardo@fiducentral.com. Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A., Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

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

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas la información preliminar, concomitante o posterior que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, queda sinvalor y el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, no se hace responsable por su utilización.

El los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

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

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a los siguientes correos electrónicos: juan.pardo@fiducentral.com y Natalia.botero@fiducentral.com dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los

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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente invitación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

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

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en los términos de referencia y en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el oferente deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar. Así como en las licencias de aprobación del PROYECTO.

CAPÍTULO II PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CONVOCANTE:

Es la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, la cual ha sido instruida en tal calidad por el MUNICIPIO, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, para publicar las presentes condiciones que regirán el proceso de selección, de conformidad al numeral 14.27 de la cláusula Décima Cuarta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

POSTULANTE U OFERENTE:

El postulante elegido no se entenderá un contratista, si no que se vinculará al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como parte, con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones y acceder al beneficio en los términos definidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL al cual se vinculará el postulante elegido, es el constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, al cual se transferirá el INMUEBLE por el MUNICIPIO en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE. Para todos los efectos de la presente convocatoria, el CONVOCANTE en adelante se denominará el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ.

OBJETO CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:

El contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que la FIDUCIARIA como vocera del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o por su cuenta. La FIDUCIARIA, como su vocera, administrará los bienes y recursos que ingresen de acuerdo con las instrucciones impartidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO; y permitirá el proceso de promoción, comercialización, gerencia y construcción de un proyecto inmobiliario de vivienda de Interés Social por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sobre el inmueble fideicomitado; así mismo, y como producto de dicha gestión, recibirá y

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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los adquirentes de las unidades inmobiliarias, quienes se vincularán como ENCARGANTES en los términos del contrato de vinculación respectivo y futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, y una vez cumplidas las CONDICIONES de punto de equilibrio de cada etapa del PROYECTO, los recursos serán girados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO, previo visto bueno del INTERVENTOR designado

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá a cargo por su propia cuenta y riesgo y sin que implique erogaciones del presupuesto del MUNICIPIO, el diseño, comercialización, promoción, venta, construcción, gerencia y entrega del proyecto de vivienda de interés social - "LA FELICIDAD".

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

El proyecto inmobiliario será desarrollado por una persona jurídica nacional o extranjera legalmente constituida; o forma asociativa elegida por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, es decir, el Municipio de Jamundí, interesadas en desarrollar el PROYECTO objeto del presente proceso de selección, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos.

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso de selección que adelantará de conformidad a los siguientes plazos:

CRONOGRAMA DEL PROCESO	
EVENTO	FECHAS
1 APERTURA DEL PROCESO Y PUBLICACIÓN AVISO DE CONVOCATORIA.	23 de noviembre de 2023. Página web de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com
2 VISITA DE INSPECCIÓN AL INMUEBLE (NO OBLIGATORIA).	24 de noviembre de 2023 a las 9:00 a.m. Punto de Encuentro: Alcaldía de Jamundí
3 OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN PÚBLICA Nro. 1.	Del 24 al 30 de noviembre de 2023, hasta las 5:00 p.m del último día. Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central. Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3- Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 Radicado electrónico al correo Natalia.botero@fiducentral.com



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 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



4 RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES A LA INVITACIÓN PÚBLICA Nro. 1.	Hasta el 1 de diciembre de 2023 hasta las 5:00 p.m. A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
5 PUBLICACIÓN DE LA INVITACIÓN PÚBLICA Nro. 1 DEFINITIVA.	1 de diciembre de 2023 en la página web www.fiducentral.com
6 PLAZO MÁXIMO PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS – ACTO DE CIERRE.	7 de diciembre de 2023 hasta las 03:00 P.M. Oficinas de la Fiduciaria Centra S.A.
7 EVALUACIÓN DE PROPUESTAS- VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES- PUBLICACION INFORME DE EVALUACION REQUISITOS HABILITANTES	El 13 de diciembre de 2023 hasta las 5:00 p.m. En la página web www.fiducentral.com
8 TRASLADO DE INFORME DE EVALUACIÓN, SUBSANACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES Y RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES A LA EVALUACIÓN	14 de diciembre de 2023 hasta las 3:00 p.m. Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central Radicado electrónico Al correo Natalia.botero@fiducentral.com
9 RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS AL INFORME DE EVALUACION	19 de diciembre de 2023 hasta las 3:00 p.m Se publicarán en la página web www.fiducentral.com
10 PUBLICACION DEL INFORME FINAL DE EVALUACION	22 de diciembre de 2023 hasta las 3:00 p.m Se publicarán en la página web www.fiducentral.com
11 Comunicación definitiva de selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a vincular al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL	22 de diciembre de 2023 hasta las 5:00 p.m Se publicarán en la página web www.fiducentral.com
12 Firma del otrosí de vinculación como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del	Dentro de los 3 días hábiles siguientes a la selección.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

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

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, el Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ por instrucción de éste, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en esta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre:

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando expresamente lo determine el MUNICIPIO por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o postulantes.
- Se entenderá que el postulante, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales de inhabilidades e incompatibilidades definidas por la Ley 1537 de 2.012, el Decreto 2045 de 2.012 y demás normas concordantes; y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección

CAPÍTULO III PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a FIDUCIARIA

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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



CENTRAL S.A., ni al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, ni al MUNICIPIO, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para vincularse al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL con quienes efectivamente las presenten.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA

PRESENTACIÓN:

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO
INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ

Convocatoria Proceso de Selección FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Proyecto VIS -LA
FELICIDAD

Objeto: (El señalado en la convocatoria) Nombre o Razón Social del postulante
Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA Dirección Teléfono-Fax Correo
Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.
- Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el postulante.
- No se aceptan propuestas extemporáneas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por el Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, durante la evaluación.
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El postulante deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del postulante todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta

NO SE EXIGIRÁ GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA:

No se exigirá garantía de seriedad de la oferta; sin embargo, una vez seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este deberá acreditar la constitución de las garantías, en los términos que se detallan más adelante en el CAPÍTULO V, CONDICIONES CONTRACTUALES.

Si en el plazo antes determinado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado no acredita las garantías, se resciliará el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL con este y en consecuencia no podrá realizar el PROYECTO ni realizar reclamaciones sobre este.

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

El FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación. La omisión de documentos necesarios para la comparación de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación y posterior adjudicación por parte del Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE.

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

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

Si el postulante no incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el postulante o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, el Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE rechazará la propuesta.

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del postulante, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el otro sí de vinculación y ejecutar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.
- Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

- En caso de ser Consorcio o Unión Temporal, tener la calidad de representante del Consorcio o Unión Temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.

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

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE. La omisión de este señalamiento hará que el FIDEICOMITENTE APORTANTE tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.
- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.
- Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar, modificar, y liquidar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. Si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

- **Personas Jurídicas Nacionales:** Si el postulante es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido, dentro de los 30 días calendario anteriores al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.
- **Personas Jurídicas Extranjeras:** Si el postulante es una persona jurídica extranjera, se deberá aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia.
- **Consortios / Uniones Temporales:** Para el caso de Consortios y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal,

presentando el acta de constitución.

- En el evento que el postulante no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL OTROSÍ DE VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

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

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

El Representante Legal de la persona jurídica que se presente como postulante debe allegar fotocopia del documento de identificación. Lo anterior también deberá acreditarse por parte del Representante del Consorcio o Unión Temporal que decida presentarse como postulante en el presente proceso de selección.

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

El postulante debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la Contraloría General de la República. En caso que el postulante y/o su representante legal se encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales, se rechazará la propuesta.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

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

El Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, como evaluador de las propuestas verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la

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

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 -PBX (57) 604 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el postulante no se encuentre en dicho sistema. En caso que el postulante y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.

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

En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente en forma individual. En el evento de no allegar este documento o de allegarse incompleto, el Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado por el convocante, el postulante no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

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

PROPUESTA ECONÓMICA

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

El valor de la propuesta será el valor máximo por el que se comercializarán las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO, en todas sus etapas, teniendo en cuenta que no podrá sobrepasar el tope máximo legal para las viviendas de interés social, y deberá incluir los costos directos de la construcción de la totalidad de las unidades que conformarán el PROYECTO, así como los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del INMUEBLE y el pago de las comisiones fiduciarias, costos financieros y demás a considerar, ya que todos los costos y gastos deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado, por su propia cuenta y riesgo. Adicionalmente, se tendrá que presupuestar descontando el valor correspondiente al subsidio en especie del Municipio de Jamundí en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y en recursos de ser aportados por el mismo para integrar el cierre financiero.

El valor ofrecido será en SMMLV y será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

PARÁGRAFO: Para efectos de la propuesta económica, se deberá establecer como valor mínimo del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, la suma de CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE. (\$4.500.000.000.00). La propuesta que asigne al INMUEBLE un valor inferior al aquí mencionado, será rechazada.

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

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

- Cuando el postulante o uno de sus miembros, en caso de ser postulante plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el postulante ó alguno de sus miembros ó su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el postulante o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el postulante o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Cuando en la propuesta económica, establezca como valor del INMUEBLE sobre el cual se desarrollara el PROYECTO, una suma inferior a CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE. (\$4.500.000.000.00).
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.

CAPÍTULO IV CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación por el Municipio de Jamundí en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

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

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

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

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta.

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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los postulantes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

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

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

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



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 - 6053367
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de Consorcio o Unión Temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del Consorcio o Unión Temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el Consorcio o Unión Temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del Consorcio o Unión Temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL resultante en caso de ser seleccionado.

PARÁGRAFO: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del Consorcio o Unión Temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:

La verificación de cumplimiento de la capacidad financiera no tiene ponderación; se estudiará la información financiera al momento de la presentación de la propuesta y antes de efectuar la evaluación económica, con el fin de poder verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos

de liquidez y endeudamiento exigidos en el presente documento.

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de Diciembre de 2022, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas.

EVALUACIÓN FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en determinar si el postulante (sea persona jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el desarrollo y ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

	INDICADOR	CONDICION	CALIFICACION	FORMULA
	ÍNDICE DE LIQUIDEZY SOLVENCIA (IL)	MAYOR O IGUAL A 10%	CUMPLE /NO CUMPLE	ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE
	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	MENOR O IGUAL AL 90%	CUMPLE/NO CUMPLE	PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL

Para el caso de Uniones Temporales o Consorcios, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2022. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman la Unión Temporal o el Consorcio.

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

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

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El postulante, y cada uno de sus integrantes, en caso de ser Uniones Temporales o Consorcios, deberán entregar en original, la declaración de origen de fondos. El Municipio de Jamundí en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, podrá solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación del PROYECTO. En el caso en que la información solicitada por el convocante no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

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

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. verificará que el postulante, 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 postulante, 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 postulante ó alguno de sus miembros ó su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

Si el postulante o integrante del Consorcio o Unión Temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados año 2022 con corte a diciembre, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal sia

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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el postulante está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los postulantes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no de las siguientes exigencias, presentación de los estudios técnicos que soporten su propuesta en el planteamiento urbano, arquitectónico del módulo de vivienda los cuales harán parte integrante de la propuesta además de:

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL POSTULANTE.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS VIS

El postulante debe certificar su experiencia e idoneidad en la gerencia integral de Proyectos de Vivienda de Interés Social.

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

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

- Certificado de enajenación expedido por Notaría.
- Licencia de construcción si el proyecto se encuentra en ejecución.
- Certificación de avance de obra expedido por interventoría externa.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.

El Municipio de Jamundí en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE teniendo en cuenta el objeto a ejecutar, el valor estimado del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, matrícula profesional o su equivalente y certificado de vigencia

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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

de la matrícula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada.

CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
GERENTE	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería Financiera	No menor de tres (3) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección.	Como mínimo director o gerente en 1 proyecto de vivienda de interés social.
DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de Empresas, Ingeniería Financiera	No menor de tres (3) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección	Por lo menos un (1) proyecto de vivienda más de 160 soluciones de vivienda de interés social

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

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

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

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

El postulante seleccionado se obliga a mantener en el PROYECTO, durante la ejecución y hasta la liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo del mismo.

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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

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

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

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

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

FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA

EXPERIENCIA DEL POSTULANTE

- Proyectos VIS en los últimos 10 años, cuya sumatoria sea de hasta 5 unidades de vivienda 100 Puntos

- Proyectos VIS, cuya sumatoria sea de más de 50 hasta 100 unidades de vivienda 200Puntos

- Proyectos VIS, cuya sumatoria sea de más de 100 unidades de vivienda 300 Puntos

TOTAL, PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL POSTULANTE 300 puntos

EXPERIENCIA DEL GERENTE DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- De 5 a 10 años de experiencia profesional. 50 puntos
- Más de 10 años de experiencia profesional. 75 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Entre 5 y 10 años como Gerente o Director Principal en proyectos VIS 50 puntos
- Haber participado como Gerente o Director de Obra mínimo en Tres (3) proyectos VIS ejecutados o en ejecución (mayor al 70% de avance de obra) con mínimo 66.300 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social (75 puntos)

EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- De 5 A 10 años de experiencia profesional 50 puntos
- Más de 10 años de experiencia profesional 75 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA

- Haber participado como Gerente o Director de Obra en los últimos (5) años de por lo menos un proyecto de vivienda de interés social de más de 500 soluciones devivienda de interés social o 24.000 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas (50 puntos)
- Haber participado como Gerente o Director de Obra en los últimos Cinco (5) años, con mínimo de un proyecto de vivienda de interés social de más de 800 soluciones de vivienda de interés social con mínimo 38.400 m2 de área construida cubierta de unidades terminadas de vivienda de interés social (75 puntos)

TOTAL PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO Puntos

FACTOR ECONÓMICO

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

Para la presentación de la oferta económica el postulante deberá tener en cuenta en el valor ofertado todos los costos directos e indirectos que procedan durante cada etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta, de no hacerlo o hacerlo de manera parcial su oferta será rechazada

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

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y deberá ser representado en SMMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes) por unidad de vivienda.

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

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al postulante que tenga el mayor puntaje en el factor precio y el mayor valor ofrecido como aporte del INMUEBLE.
- Si persiste el empate se escogerá al postulante que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de interés social en altura.



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 – 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



- En caso de persistir el empate se escogerá al postulante que tenga el mayor puntaje total en el factor de número de personal disponible.

CAPÍTULO V CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el INMUEBLE en que se desarrollará el PROYECTO objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL al cual se vinculará el postulante seleccionado a partir de la presente convocatoria, será transferido por el Municipio de Jamundí en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ como subsidio en especie a aplicar a las diferentes unidades inmobiliarias del PROYECTO previo cumplimiento de los requisitos para su otorgamiento, será a dicho FIDEICOMISO a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESIGNADO se vinculará, mediante “OTROSÍ” suscrito al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL entre el Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, y la FIDUCIARIA CENTRAL S.A..

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

Las garantías solicitadas por el FIDEICOMISO (Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual y Todo Riesgo Constructor) al postulante seleccionado deberán aportarse a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del “OTROSÍ” que lo vincula como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. No se entenderá legalizado el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL hasta que se aprueben esas garantías. Lo anterior sin perjuicio de las garantías que deberán constituirse en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL previo al inicio de la construcción del PROYECTO y que serán evaluadas por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para la aprobación de las condiciones de giro de cada etapa del PROYECTO.

VALOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El valor del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL será el que se cause como remuneración



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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

a favor de la FIDUCIARIA durante el término de su vigencia. Sin perjuicio de lo anterior, para la determinación del presupuesto máximo del proceso de selección se tomará en cuenta resultante el valor de una vivienda expresado en SMMLV por trescientos ochenta y cuatro (384), que es el total de las viviendas previstas en el proyecto inmobiliario LA FELICIDAD hasta por el tope máximo de las viviendas de interés social en Colombia, el valor propuesto será el único a tener en cuenta para efectos de comercializar las viviendas teniendo en cuenta que deberá tomarse el valor del lote como subsidio en especie para su cierre y eventualmente los demás subsidios que se otorguen para el PROYECTO. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del PROYECTO.

OBLIGACIONES DEL POSTULANTE SELECCIONADO PARA VINCULARSE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Además de las obligaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y las normas que lo regulen, adicionen, modifiquen o sustituyan, se deberá tener en cuenta las siguientes:

Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se

- Recibir a título de comodato precario el INMUEBLE sobre el cual se llevará a cabo el PROYECTO.
- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- Tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- Realizar todas las gestiones requeridas para incorporar el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en un plan parcial, de tal forma que se posibilite el desarrollo del **PROYECTO** en los términos establecidos en el presente documento.
- 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 ésta 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.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- No variar el valor en SMMLV ofertado en la propuesta económica.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMISO, para el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Asumir, una vez suscrito el OTROSÍ mediante el cual se vincula como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el pago de todos los costos y gastos derivados de la

ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que se generen durante su vigencia, ejecución y liquidación; así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL,

- Asumir todos los costos y gastos derivados de la transferencia del INMUEBLE, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la escritura o resolución de transferencia, al igual que el pago de los servicios públicos del mismo y demás de conservación y tenencia.
- Entregar a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
-

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

Una vez suscrito el correspondiente “OTROSÍ” al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL objeto del presente proceso de selección, el FIDEICOMISO, a través de su vocero y administrador, FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previas instrucciones impartidas por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga a:

- Proporcionar la información que requiera el postulante seleccionado para el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- Cumplir con los pagos a que tenga derecho el postulante seleccionado para la ejecución del PROYECTO conforme a las planillas debidamente validadas por el INTERVENTOR, en virtud de lo estipulado en este documento de selección, y en el correspondiente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos a cargo del FIDEICOMISO, serán efectuados a FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o TERCEROS que éste designe previa aprobación del INTERVENTOR del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- Las demás que se hayan pactado en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL suscrito entre FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y el Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, y que sean aplicables al presente proceso de selección.
- Entregar las eventuales utilidades que genere el PROYECTO.

FORMA DE PAGO

El FIDEICOMISO, con cargo exclusivo a los recursos del patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago del valor que corresponda al beneficio en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que perfeccione este proceso de selección en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, es decir, en las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del FIDEICOMISO y obtención del paz

y salvo por todo concepto relacionado con la construcción del PROYECTO.

GARANTÍAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá constituir a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, so pena de resciliación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, las siguientes garantías:

1. **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más
2. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Su cuantía será equivalente al CIENTO POR CIENTO (100%) del valor de los costos directos de obra de la etapa correspondiente y tendrá una vigencia igual al plazo de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y/o acta de inicio de obra (lo que ocurra primero) de la etapa correspondiente y TRES (3) meses más.

Adicionalmente, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, cuya licencia se radique a partir del 31 de diciembre de 2021, con una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de tal Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

El postulante seleccionado deberá mantener vigentes las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el postulante seleccionado se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora a petición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y del MUNICIPIO a cuenta del postulante seleccionado, quien por la firma del OTROSÍ al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL autorizará expresamente a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación alegalizar, una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer en su contra.

Las garantías de las que trata el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL requieren aprobación expresa de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de oferente plural son todos los miembros de naturaleza privada del Consorcio o Unión Temporal, o éste último y no su representante, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante



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 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del postulante.

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

PARÁGRAFO: El tomador de las pólizas a las cuales se hace referencia en el presente acápite, podrán ser el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/ o un tercero, en el evento en que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR contrate y/o subcontrate actividades relacionadas con el desarrollo del PROYECTO.

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL al cual se vinculará el postulante adjudicatario mediante OTROSÍ, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, en cualquier momento, en caso que el postulante seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

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

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El postulante adjudicatario y los demás postulantes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO y al MUNICIPIO, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a ejecutar.

INDEPENDENCIA DEL OFERENTE SELECCIONADO

El postulante seleccionado asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y en consecuencia, el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA y el MUNICIPIO estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de carácter laboral, fiscal, comercial y de cualquier otra índole.

GASTOS DEL OFERENTE SELECCIONADO

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del CONTRATO DE FIDUCIAMERCANTIL serán de cargo exclusivo del postulante seleccionado.

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual la carrera

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 – 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



43C # 7D – 09 Medellín, sede de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

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

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El postulante adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del OTROSÍ de vinculación al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

- Los términos de la presente convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones, así como el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL defiducia mercantil al cual se vinculará el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado.
- La propuesta del postulante y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- Las licencias de aprobación del PROYECTO y demás que se expidan en vigencia del mismo.

NEGATIVA DEL POSTULANTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL OTROSÍ PARA VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

Si el postulante seleccionado no suscribe el “OTROSÍ” al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL 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 postulante 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 postulante favorecido ejecutará el PROYECTO con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el postulante y el personal a su cargo con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el MUNICIPIO.

CESIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

El postulante seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL sin que medie autorización expresa, escrita y previa del MUNICIPIO y de la FIDUCIARIA.

Atentamente,



LUIS GERMAN VELASQUEZ RAMIREZ

C.C. No. 98.595.853

Representante Legal Regional Antioquia - Eje Cafetero

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. únicamente como

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE
JAMUNDÍ

NIT.830.053.036-3