

INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR QUE SE VINCULE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y QUIEN TENDRÁ A SU CARGO EL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE DICHO PROYECTO

INTRODUCCIÓN

Fiduciaria Central S.A actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO**, o el Patrimonio Autónomo por expresa instrucción de su fideicomitente, el **MUNICIPIO DE TOLEDO ANTIOQUIA**, en adelante el **MUNICIPIO**, mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de Interés Prioritario denominado **PROYECTO DE VIVIENDA HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ**, en adelante el **PROYECTO**.

El PROYECTO, tendrá las siguientes características:

El mismo se desarrollará en el Lote identificado con matrícula inmobiliaria No 037-1128 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal de propiedad del MUNICIPIO DE TOLEDO ANTIOQUIA, el cual se transferirá como incremento del Patrimonio Autónomo (PA), previo estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al FIDEICOMISO y que cuente con concepto favorable. Dicho aporte del Municipio será un subsidio en especie.

CAPITULO I MARCO LEGAL

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Municipios podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda, mediante la celebración entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, razón por la cual el MUNICIPIO DE TOLEDO - ANTIOQUIA, ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA CENTRAL S.A para la creación del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la fiduciaria como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que imparta el Municipio, adelante la invitación a constructores que puedan estar interesados en realizar los estudios de factibilidad, la promoción, construcción, Gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO por su propia cuenta y riesgo en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Así las cosas, el Municipio por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO, constituido para el efecto y seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que demuestre capacidad de hacer la gerencia y la construcción de proyecto y demás actividades, así como el interventor.

Una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sea seleccionado por EL MUNICIPIO DE TOLEDO y notificado por escrito por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO, se deberá suscribir otrosí al contrato fiduciario dentro de 10 días hábiles siguientes a dicha elección.

CAPITULO II

INFORMACIÓN GENERAL

La Administración Municipal de TOLEDO - ANTIOQUIA-, como entidad territorial del Estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, y la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas, mediante la constitución de PA reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar el **PROYECTO DE VIVIENDA HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ**, quien se vinculará a Patrimonio Autónomo mediante Otrosí donde adquiere la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO en los términos de dicho contrato. Adquiriendo todos los derechos y obligaciones propios de tal calidad.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración del MUNICIPIO DE TOLEDO- ANTIOQUIA, solicitó a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando como vocero y administrador del FIDEICOMISO INMOBILIARIO - MUNICIPIO DE TOLEDO, la presentación formal de la invitación para la selección del Fideicomitente Constructor para que realice: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA cuyo alcance será de 44 unidades inmobiliarias de vivienda, proyecto que cuenta con recursos provenientes de: Subsidios Municipales en especie, Subsidios de Fonvivienda, Subsidio de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, recursos propios de los Prominentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA, semilleros de propietarios, y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada Prominente Comprador.

El MUNICIPIO DE TOLEDO- ANTIOQUIA constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO - MUNICIPIO DE TOLEDO, administrado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., con el fin de que en calidad de vocera del fideicomiso lleve a cabo la administración de los bienes que serán transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, los bienes que transfiera el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR si a ello hubiere lugar, quien posteriormente será parte del contrato de fiducia mercantil en tal calidad, después de llevar a cabo el proceso de selección, y de todos los bienes que ingresen posteriormente para incrementar el FIDEICOMISO.

Frente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 037-1128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, El MUNICIPIO DE TOLEDO- ANTIOQUIA se obliga aportar al Fideicomiso para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar el 31 de Agosto de 2.023, en los términos del contrato de fiducia mercantil, a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble que aportará.

LA FIDUCIARIA, como vocera del fideicomiso de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario el cual junto con sus modificaciones, se entenderá como anexo a la presente invitación, y que será entregado de forma física y/o electrónica conforme a la solicitud del oferente interesado en los correos electrónicos relacionados más adelante; permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado y como producto de dicha gestión, será quien reciba, administre y gire al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previo cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO relacionadas en dicho contrato para el desarrollo de la construcción de cada una de las etapas del PROYECTO y con el visto bueno del INTERVENTOR designado, el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO así como los recursos entregados

por el Municipio para subsidio de las familias beneficiarias, de manera proporcional a cada etapa 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, con domicilio principal en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes.

Dentro de sus actividades principales FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene actuar como: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO, ha sido instruida por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para adelantar la invitación pública a terceros interesados en realizar: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE UN **PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ**. El alcance de dicho proyecto será de 44 unidades de vivienda aproximadamente. No obstante, las especificaciones definitivas serán las aprobadas por la autoridad urbanística competente.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

EL MUNICIPIO DE TOLEDO, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE TOLEDO, requiere adelantar un proceso de convocatoria, evaluación y selección de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de EXPERIENCIA E IDONEIDAD, como condiciones mínimas para realizar por su propia cuenta y riesgo: ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL **PROYECTO DE VIVIENDA HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ** cuyo alcance será de 44 unidades de vivienda distribuidas en etapas, Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO del municipio de TOLEDO, bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor

Lo anterior, conforme a la normativa vigente en materia de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La totalidad de ejecución del **PROYECTO DE VIVIENDA HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ**, la comercialización, el diseño, la construcción, la gerencia y la entrega de dicho proyecto, cuyo alcance es de 44 viviendas tipo VIP, se realizarán conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012, decreto 1077 de 2015 y demás concordantes, que precisa que el patrimonio autónomo constituido por una entidad pública podrá vincular al constructor y demás intervinientes cuyo objeto sea la gestión de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario por las reglas del derecho privado, por lo que una vez el municipio de Toledo haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y beneficiario, quien tendrá a su cargo todos los costos y gastos a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario.

Se formalizará la incorporación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, suscribiendo para el efecto un "OTROSI", al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria a través del cual se constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de dicha calidad, así como las obligaciones y derechos derivados de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyectos

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del Municipio de Toledo con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo Otrosí, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar los derechos y las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario, los cuales podrán ser objeto de modificación una vez sea revisado por las partes (FIDEICOMITENTE APORTANTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR) según la factibilidad del proyecto.

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

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El proceso tiene el fin de seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con acompañamiento social y jurídico a las posibles familias beneficiarias de subsidios de vivienda, revisión y/o ajuste a los diseños (de ser necesario), Construcción, Promoción, Comercialización de Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para vincularse como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del patrimonio autónomo FIDEICOMISO - MUNICIPIO DE TOLEDO y realizar LOS ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO **HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ**; ASÍ MISMO, EL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, CUYO ALCANCE SERÁ DE 44 VIVIENDAS. El constructor seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias,

comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIP del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y sociales, la presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la gerencia y construcción del proyecto, también la proyección de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del mismo, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

ALCANCE DEL CONTRATO AL QUE SE VINCULA EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Las actividades a ejecutar por el oferente seleccionado serán las descritas a continuación. No obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, se revisará de manera conjunta por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL MUNICIPIO. Es de aclarar, que el OFERENTE SELECCIONADO se obliga a dar cumplimiento sin perjuicio de las actividades que se mencionan a continuación, a todas y cada una de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil.

1. Adelantar los diferentes estudios socioeconómicos para determinar la población objeto del proyecto.
2. Elaboración de estudios de factibilidad financiera para la construcción y comercialización del proyecto, de conformidad con la viabilidad normativa del Municipio y el cierre financiero de las familias.
3. Revisar todos los estudios y diseños que se requieran en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación si fuera el caso y demás que sean necesarios, igualmente evaluar las condiciones reales de los diseños arquitectónicos y estructurales del proyecto, carteras topográficas, memorias de cálculo, documentos escritos con las recomendaciones arrojadas de los estudios y diseños adelantados.
4. Revisar el proyecto definitivo en lo relacionado con los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, los cuales deberán ser aprobados con la supervisión del Municipio a través de su Secretaria de Planeación y desarrollo Territorial. Se deberá entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del proyecto. Incluye detalles constructivos requeridos.
5. Revisar los diseños estructurales, incluyendo memorias de cálculo, entregando planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
6. Revisar 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.
7. 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 del proyecto necesario.

8. Adelantar el trámite correspondiente para obtener las licencias de urbanismo y construcción requeridas para la legalización del proyecto, así como los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la posterior ejecución de las obras, para tales efectos el FIDEICOMISO otorgará las coadyuvancias necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantará el Proyecto con el fin de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR gestione y sea el titular de todas y cada una de las licencias para el PROYECTO. La responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el Proyecto requiera, serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

9. Elaboración y gestión de aprobación por parte de la entidad competente del Reglamento de propiedad horizontal del proyecto, incluyendo minuta y planos.

10. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se desarrollarán durante la realización de la obra.

11. Elaboración de presupuesto de obra.

12. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.

13. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.

14. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.

15. Gestión del trámite para obtención de todo tipo de subsidios aplicables al proyecto VIP del orden Nacional y/o Territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los postulantes.

16. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.

17. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios de los beneficiarios.

18. Revisión de las Minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en trámites notariales y de registro de las viviendas.

19. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al órgano competente de la copropiedad.

20. Liquidación del proyecto de vivienda VIP.

21. Presentar los respetivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del contrato.

22.. Adelantar un proceso social con las familias beneficiarias y elaborar el manual de convivencia.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO LOTE - APOORTE MUNICIPIO:

EL PROYECTO DE VIVIENDA HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ del MUNICIPIO DE TOLEDO, se desarrollará en un predio (lote) del Municipio de TOLEDO- ANTIOQUIA, identificado con la matrícula inmobiliaria No 037-1128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal el cual cuenta con un área de 2.704 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos:

En lote de terreno, con todas sus dependencias, mejoras y anexidades, con una extensión aproximada de DOS MIL SETECIENTOS CUATRO (2.704 Mts²) METROS CUADRADOS, y que esta demarcado por los siguientes linderos: "POR EL FRENTE, LA CALLE 10 BOLÍVAR; POR UN COSTADO, LA CARRERA 15; POR EL OTRO COSTADO, PROPIEDAD DE ANA RAQUEL CORREA DE AGUDELO (LA COMPRADORA); Y POR LA PARTE DE ATRÁS O FONDO, EN PARTE DE LA CALLE 11, Y PARTE, PROPIEDAD DE JESÚS MARÍA VALENCIA". -----

. En la actualidad el LOTE se encuentra pendiente de ser aportado al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO por parte del Municipio de TOLEDO en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, transferencia que se realizará con resolución Municipal y en caso contrario si existen gastos derivados del proceso de transferencia estos serán asumidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Toledo, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del PROYECTO – TOLEDO la clasificación del suelo es URBANO.

RECURSOS ECONÓMICOS - APORTE MUNICIPIO

El Municipio de TOLEDO-ANTIOQUIA, se obliga a transferir al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO cuya vocera es FIDUCIARIA CENTRAL S.A. una vez sea seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el lote cuyo valor representará subsidio Municipal destinado para cada familia en especie (lote) y será asignado proporcionalmente a cada familia sobre el valor global del mismo.

Para el otorgamiento del subsidio, el beneficiario de cada familia deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser habitante del Municipio de Toledo (con un mínimo de cinco (5) años de residencia.)
- No ser propietario de vivienda.
- No haber sido beneficiarios de algún subsidio de vivienda.
- Pueda acceder a un crédito hipotecario ante una entidad vigilada y certificada por la Superintendencia Financiera.
- Contar con ahorro programado para vivienda.
- Tener ingresos totales, menos a cuatro (4) SMLV

El proyecto se entregará en dos etapas de 22 viviendas cada etapa

- 44 apartamentos en total.

METROS CUADRADOS A CONSTRUIR POR VIVIENDA	46 METROS CUADRADOS
DISTRIBUCION EXTERIOR	UNA VENTANA, UNA PUERTA Y UN BALCON
DISTRIBUCION INTERIOR	UNA SALA-COMEDOR, DOS HABITACIONES, UNA COCINA, UN BAÑO, UN PATIO DE ROPAS DISTRIBUIDOS EN 46 METROS CUADRADOS.
VALOR MAXIMO	90 SMLMV

Lo anterior, referente a la descripción del proyecto y otorgamiento y desembolso de subsidios se entenderá incorporado en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO - TOLEDO por lo que será obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido por el Municipio manifestar en el documento que lo vincule al contrato que acepta los términos del contrato y los de la presente invitación.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Especificaciones Técnicas Generales:

El proyecto se entregará en DOS etapas de 22 viviendas cada una

METROS CUADRADOS A CONSTRUIR POR VIVIENDA	46 METROS CUADRADOS
DISTRIBUCION EXTERIOR	UNA VENTANA, UNA PUERTA Y UN BALCON
DISTRIBUCION INTERIOR	UNA SALA-COMEDOR, DOS HABITACIONES, UNA COCINA, UN BAÑO, UN PATIO DE ROPAS DISTRIBUIDOS EN 46 METROS CUADRADOS.
VALOR MAXIMO	90 SMLMV

Estructura:

- Los apartamentos se entregan habitables
- El sistema estructural será en MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL construida con bloque de 12 x 20 x 40 en cemento para muros externos e internos, con un sistema de dovelas colocadas de acuerdo al diseño sismo resistente propuesto
- La losa será una losa maciza construida con una malla electrosoldada
- La cubierta será en techo en teja de fibrocemento con estructura en madera y tabilla de pino y alfardas en madera estructural. Además, se instalarán las canoas en lámina pintada con pintura anticorrosiva. Estas estarán adosadas a las redes de aguas lluvias para la evacuación de las mismas. Se realizará un muro ático para que la cubierta no se vea desde la fachada, el cual además tendrá una cornisa en concreto prefabricado.
- El punto fijo y las escaleras serán en concreto vaciado in situ
- Estructura diseñada y construidas de acuerdo a la Norma NSR-10.

B. Acabados de Fachada:

- La fachada de los edificios será en bloque de cemento, más revoque y pintura

C. MUROS INTERIORES:

- MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL construida con bloque de 12 x 20 x 40 en cemento para muros externos e internos, con un sistema de dovelas colocadas de acuerdo al diseño sismo resistente propuesto

D. RED CONTRA INCENDIO

- Se instalará una red por cada torre la cual estará ubicada en los puntos fijos de cada una de las torres y la cual cumple con la norma colombiana, (Ver diseños entregados). Todos los elementos instalados (Tuberías, accesorios, gabinetes y demás elementos instalados) deberán cumplir con la norma

F. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

- Se instalarán las redes hidrosanitarias de acuerdo a los diseños establecidos para cada apartamento los cuales cumplen con la norma RAS. (Ver diseños). Todas las tuberías, medidores, cajas y accesorios instalados deberán cumplir con la norma RAS e ICONTEC.

G. Cocina:

- Se instalará una cocina con mesón en acero inoxidable más pozuelo. Se instalará el mueble bajo y un mueble alto para la misma.
- En la cocina se dejará un punto de la red de gas.
- Se instalará enchape cerámico para el salpicadero (encima del mesón) a una altura de 0.40 m
- Los tomacorrientes (aparatos) eléctricos instalados serán de seguridad de acuerdo a la norma.

H. Zona de ropas:

- Se entrega con piso en concreto y la instalación de las redes. Se instala además la poceta y enchape cerámico encima de la poceta a una altura de 0.40 m

J. Ventaneria:

- Las ventanas serán en aluminio crudo y vidrio de 4 mm con alfajía en cada una. La puerta vidriera de la zona social, será en aluminio y vidrio y además tendrá un pasamanos a 0.90 m acero inoxidable. La ventanearía y puerta vidriera es en aluminio crudo.

K. Instalaciones Eléctricas y Telefónicas Domiciliar:

- Se instalarán las redes eléctricas de acuerdo a los diseños eléctricos propuestos, los cuales cumplen con la norma RETIE (Ver diseños entregados)
- Todos los elementos instalados (Tuberías, medidores, gabinetes, accesorios, cableado y aparatos, tomas, swiches,) deberán cumplir con la norma RETIE e ICONTEC
- En las zonas húmedas se instalarán tomas de seguridad y en las zonas exteriores, tomas de intemperie. Además, se dejará instalada la red (solo tubería y cajas), para telefonía y TV

L. Baños

- Se entrega el baño social terminado con piso en cerámica y aparatos instalados (Lavamanos, sanitario, ducha e incrustaciones), Se entrega con piso en cerámica y en las paredes de la zona de ducha. El baño de la alcoba principal sólo se deja con la instalación de las redes de acueducto, alcantarillado y redes eléctricas.

M. CERRAMIENTO

- La puerta principal es metálica en lámina con cerradura, las puertas para baño y alcobas serán puertas "entamboradas" con chapa. La del baño llevara chapa para baño, es decir, que se pueda abrir en una emergencia. Las puertas tendrán marco en madera y cerradura cada una

N. ZONAS COMUNES

- En las áreas comunes, pasillos y escalas los pisos son en concreto y las paredes en bloque de concreto prefabricado, los pasamanos en tubería metálica.

O. REDES DE GAS

- Cada apartamento contará con la instalación de redes de gas. Esta red se dejará con dos puntos, uno en la cocina y otro en la zona de ropas. Todos los elementos instalados (Tuberías, accesorios, gabinetes y medidores) deberán cumplir con la norma que lo regula

P. URBANISMO

- Los andenes serán en concreto vaciado y tendrán una dimensión mínima de 1,20. Además se harán rampas y demás elementos para la accesibilidad tanto en los accesos a las torres, como en los puntos donde se requiera (Esquinas entre otras).
- La vía y los andenes y espacios públicos contarán con instalación de las redes de evacuación de aguas lluvias (sumideros, manholes, cajas de empalme y registro). (Ver diseños entregados).
- Además, contará con la instalación de las redes de acueducto y alcantarillado, y el sistema eléctrico para las acometidas de las torres y el sistema de alumbrado público.
- Zonas verdes: entre las torres y los andenes y en varios espacios de la urbanización se contará con zonas verdes las cuales llevaran grama y ornato con especies como guarda-parques de colores
- En las zonas verdes y publicas se instalarán unos contenedores (mínimo 2), para la recolección de los residuos sólidos (basuras), generados en la Unidad

PLAZO PARA LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO

El plazo del contrato de fiducia mercantil tiene una duración estimada de veintiún(21) meses, contados desde su suscripción. Lo anterior, sin perjuicio de que las etapas del PROYECTO se ejecuten de forma simultánea y por lo que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento al término de cada una de las fases del contrato. Las partes podrán modificar dicho termino de común acuerdo para la culminación del objeto. Las obligaciones y derechos adquiridos por la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR contarán desde la suscripción del "OTROSI" a dicho contrato, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo.

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

Para facilitar el control de actividades que realiza LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el contrato de Fiducia Mercantil enunciado se divide en seis (6) fases las cuales se desarrollarán para cada etapa del proyecto, de la siguiente manera:

1. **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del INMUEBLE en el FIDEICOMISO. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de Fiducia Mercantil y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública y o Resolución de transferencia a título gratuito para incrementar el FIDEICOMISO, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No

037-1128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la FIDUCIARIA, etapa en la cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio. Dicha transferencia se realizará por parte del Municipio a través de resolución o Acto Administrativo. En caso de que no se realice a través de Acto Administrativo, el FIDEICOMITENTE APORTANTE asumirá los gastos de escrituración y transferencia al Fideicomiso. Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

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

3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cada una de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del PROYECTO destinados a la construcción del mismo, en los cuales se encuentran comprendidos los recursos de los subsidios otorgados en dinero para cada familia, que serán destinados para la construcción por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y con el contrato fiduciario. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES es de SEIS (6) meses para cada una de las etapas, contados a partir de la comunicación que remita el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informado el inicio de promoción de cada una de las etapas constructivas del proyecto,. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO, se modificará el contrato fiduciario en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las de cada ENCARGANTE en la etapa respectiva.

4. FASE DE CONSTRUCCIÓN: El termino de duración de la construcción para cada etapa del proyecto será el siguiente: Para cada etapa será de NUEVE (09) meses prorrogable por NUEVE(9) meses más; sin perjuicio de los costos y gastos que se generen con la ejecución de cada una de dichas etapas, el valor máximo de comercialización de cada unidad de vivienda será de Noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la escrituración para las unidades VIP.

Es de aclarar que, si bien los términos fijados en este documento no corresponden con los del contrato constitutivo del patrimonio autónomo, el Municipio dentro del ejercicio de fijar los mismos y avances dentro del estudio de la operatividad del Proyecto, ha decidido fijar los que aquí se incluyen, por lo que en el documento por el cual se vincule al constructor elegido tras la culminación del proceso de selección se entenderán incorporados al contrato de fiducia mercantil

Durante esta etapa EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el escenario de ejecución previsto por LA FIDUCIARIA a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción en cada etapa constructiva del PROYECTO.

5. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario - tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO, conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este último como enajenador y responsable del saneamiento y garantías legales sobre las unidades objeto de transferencia, cuya duración estimada será la relacionada en el contrato de fiducia mercantil.

6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

Se entenderá que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado para la realización del **PROYECTO DE VIVIENDA HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ** ha alcanzado las condiciones de giro para cada etapa del proyecto, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo de Seis (6) meses contado desde la fecha en la que se remita por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR comunicación informando el inicio de la promoción de cada etapa del PROYECTO. Las condiciones de giro serán las siguientes:

ASPECTOS LEGALES:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el PROYECTO o la etapa correspondiente, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR
- b. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de EL FIDEICOMISO.
- c. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO.
- d. Realización del estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO con concepto favorable, el cual debe ser realizado por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA, pago el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

ASPECTOS TÉCNICOS:

- a. Presupuesto de construcción.
- b. Especificaciones detalladas de cada etapa.
- c. Planos Arquitectónicos definitivos.
- d. Programación de Obra.
- e. Cuadro General de áreas.

ASPECTOS FINANCIEROS:

- a. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio, con el respectivo informe de interventoría que lo soporte.
- b. Flujo de caja de cada etapa del proyecto suscrito por el Representante Legal.
- c. Acreditar el cierre financiero del PROYECTO en la etapa correspondiente, esto es, que con los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de parte de los ENCARGANTES, los provenientes de operaciones de crédito y/o las líneas de crédito que acredite EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO en la etapa objeto de verificación de cumplimiento de las condiciones de giro. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos de la etapa correspondiente el valor del subsidio en dinero a otorgar por el MUNICIPIO proporcionalmente asignado según el número de unidades de vivienda de cada etapa. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, junto con los correspondientes soportes. Para el caso de acreditar inversión realizada en el Proyecto se deberá contar con el respectivo informe de interventoría.
- d. Certificación del Representante Legal del Fideicomitente Constructor y El Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio de la etapa respectiva.
- e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos al Fideicomitente Constructor, este(os) se encuentra(n) a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato.
- f. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera indicando para la etapa del PROYECTO para la cual se otorga el crédito, a favor de Fideicomitente Constructor y/o del Patrimonio Autónomo, en caso de requerirse de ello para la culminación de cada Etapa del PROYECTO. 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 fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha.
- g. Certificación suscrita por El Revisor Fiscal o Contador del Fideicomitente Constructor, 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 de cada etapa del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de 'construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo dispuesto en el contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.
- h. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción por un monto igual a los costos directos del **PROYECTO**, así como responsabilidad civil extracontractual, y sobre el costo de prestaciones sociales expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el **FIDEICOMITENTE**

CONSTRUCTOR en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO**, y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

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, presupuesto de construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipo especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica- del proyecto aprobado.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa de cada etapa constructiva del PROYECTO

Una vez cumplidas y acreditadas por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, serán liberados los recursos recaudados de cada etapa constructiva del PROYECTO, en los cuales se encuentran comprendidos los recursos de los subsidios otorgados por el Municipio de TOLEDO para cada familia en la etapa respectiva que serán destinados para la construcción por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN ABIERTA

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 TOLEDO y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publica las condiciones exigidas en este proceso para que el Municipio proceda a elegir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

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

que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

IDIOMA.

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

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

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales, 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 y demuestren la debida experiencia en construcción de vivienda de interés social VIS Y/O VIP 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 TOLEDO, a través de Fiduciaria Central S.A. y el Municipio de Toledo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presumen 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 TOLEDO, les podrá solicitar conforme a la instrucción del Municipio, a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

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

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico juan.pardo@fiducentral.com y claudia.quinchia@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 TOLEDO, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas, serán suministradas a través del correo del proponente que radique la solicitud, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso.

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

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

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

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO previa instrucción del Municipio, y solo a través de adendas debidamente publicadas a través de 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, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración al siguiente correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y/o claudia.quinchia@fiducentral.com, dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se le 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 incluido el contrato fiduciario, así como sus modificaciones que hacen parte integral del proceso de selección. Por lo que los eventuales oferentes quedan facultados expresamente para solicitar el envío de dicho contrato al correo electrónico que suministre a través de la dirección de correo juan.pardo@fiducentral.com y/o claudia.quinchia@fiducentral.com.

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

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

CAPITULO III

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 TOLEDO, la cual ha sido instruida por LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO TOLEDO para publicar el presente proceso de selección.

EL FIDEICOMISO OBJETO DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR SELECCIONADO:

Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO, cuya vocera es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, a través del mismo se administran los recursos transferidos por EL MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente Aportante para su constitución y se administran los activos que ingresen durante vigencia del contrato de fiducia mercantil. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el fideicomiso objeto de inclusión del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado en adelante se denominará "FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO".

OBJETO SELECCIÓN:

SELECCIONAR EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO que realizará "ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO **HERNANDO ORLEY GARCÍA VÁSQUEZ** DEL MUNICIPIO DE TOLEDO". El alcance del proyecto a Desarrollar por quien resulte elegido será de 44 unidades de vivienda. Se aclara que las especificaciones de dichas unidades y número definitivo será el aprobado por la autoridad urbanística competente.

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

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

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de selección:

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	FORMA Y LUGAR
Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria	Agosto 1 de 2023	Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria	Del 1 al 2 de Agosto de 2023 las 3:00pm.	Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central en Medellín o Radicado electrónico al correo juan.pardo@fiducentral.com y/o claudia.quinchia@fiducentral.com
Respuesta de observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria	El 3 de Agosto de 2023 hasta las 3:00 PM. para lo cual el Municipio se obliga a remitirlas a más tardar el día 3 de Agosto, antes de las 10 am a LA FIDUCIARIA	Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com .
Publicación de convocatoria definitiva	Agosto 4 de Agosto 2023 a las 8 am. para lo cual el Municipio se obliga a remitirlo a más tardar el día 3 de Agosto antes de las 12 m a LA FIDUCIARIA	Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com .
Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso)	Hasta Agosto 8 de 2023 hasta las 3:00 pm	Oficinas de la Fiduciaria Central en Medellín.
Evaluación de propuestas	Agosto 9 al 11 de 2023	Municipio de Toledo
Traslado (publicación) del informe de evaluación.	Agosto 15 al 16 de 2023 para lo cual el Municipio se obliga a remitir el informe a más tardar el día 14 de Agosto DE antes de las 12 m a LA FIDUCIARIA	Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación	Agosto 16 del 2023 hasta las 03:00 pm.	Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central en Medellín o Radicado electrónico al correo



		juan.pardo@fiducentral.com y/o claudia.quinchia@fiducentral.com
Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación	Agosto 17 del 2023 hasta las 03:00 pm. para lo cual el Municipio se obliga a remitir tales respuestas, a más tardar el día 16 de Agosto de antes de las 12 m a LA FIDUCIARIA	Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
Acto administrativo de adjudicación o declaratoria de desierto.	Agosto 18 de 2023	Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
Firma del otrosí al Contrato fiduciario.	Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la selección del proponente.	Oficinas de la Fiduciaria Central en Medellín.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El convocante, previa decisión en este sentido por parte del Municipio, podrá modificar y/o prorrogar la fecha de cierre mediante una adenda a dicho proceso y será publicada en 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 y el FIDEICOMISO 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 al vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el Municipio de TOLEDO
- Cuando expresamente lo determine el Municipio por razones de conveniencia.

En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.



- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A., ni al FIDEICOMISO, ni al MUNICIPIO a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar otrosí de vinculación al contrato fiduciario con quienes efectivamente las presenten.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA PRESENTACIÓN:

Las ofertas deberán ser entregadas en original y una (1) copia debidamente marcada 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 TOLEDO.

Convocatoria Proceso de Selección Fideicomitente Constructor MUNICIPIO DE TOLEDO

Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del proponente

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.

- Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.
- No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL MUNICIPIO DE TOLEDO durante la evaluación.
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta.

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO 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 TOLEDO

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 presenta la oferta y acepta y conviene expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

Si el proponente no incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el proponente o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, EL MUNICIPIO DE TOLEDO rechazará la propuesta.

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

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES,

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

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



representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de la vigencia del contrato (plazo de ejecución y liquidación) y tres (3) años más. La omisión de este documento o de las firmas de sus integrantes y la falta de designación del representante no son subsanables y generan el rechazo de la propuesta. Las demás deficiencias o errores son subsanables dentro del término perentorio que al efecto señale el Municipio a través de FIDUCENTRAL como vocera del FIDEICOMISO so pena de rechazo de la propuesta si no cumple.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

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

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.

- Si el representante Legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para conformar el Consorcio o Unión Temporal si fuere el caso, presentar la propuesta y para celebrar el contrato, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del secretario de la Junta donde conste tal autorización.
- En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y para suscribir el contrato y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera



del PA lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

La persona natural o el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como proponente debe allegar fotocopia del documento de identificación.

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

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

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento con la presentación de la propuesta, y posteriormente, en caso de resultar adjudicatario, con la firma del contrato correspondiente, que no se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

EL MUNICIPIO TOLEDO verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también deberá ser allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.

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

En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente en forma individual. Cuando la propuesta la realice una persona natural, sin personal vinculado laboralmente, deberá adjuntar certificación que demuestre estar afiliado al sistema de seguridad social en salud y en pensiones o fotocopia de las planillas de pago en donde conste el valor cancelado, el periodo de cotización, la



fecha de pago y la entidad promotora de salud y pensión a la que se encuentre afiliado. En el evento de no allegar este documento o allegarlo incompleto, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA, lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado por el convocante, el oferente no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

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

PROPUESTA ECONÓMICA

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente seleccionado, 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.

Teniendo en cuenta que al momento de presentar la propuesta no se cuenta con estudios y diseños que se requieran en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación si fuera el caso, se entiende que la propuesta presentada es una prefactibilidad del proyecto y una vez se realice los diseños definitivos (el estudio de suelos, los diseños estructurales, los diseños arquitectónicos, eléctricos, sanitarios) los cuales deben ser aprobados por la Secretaria de Infraestructura del Municipio, se determina la factibilidad del proyecto que determinará el valor final de las viviendas.

El valor de la propuesta será la prefactibilidad que es igual a la suma de los costos directos de la construcción de las 44 viviendas y todo lo que se describe del proyecto + el costo directo de la construcción del urbanismo + los costos indirectos; en todo caso el presente proceso de selección tiene un presupuesto máximo de comercialización equivalente a noventa (90.00) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la escrituración por cada solución de vivienda

Así mismo en el valor de la propuesta también deberá ser presentada por el valor total de cada vivienda en Salarios Mínimos Legales Vigentes con el fin de que al momento de la escrituración, este sea el valor determinante de la misma.

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos de comercializar las unidades de vivienda, para que de los recursos recaudados previo a liquidar el contrato se determinen las eventuales utilidades generadas a favor del Constructor. Es de aclarar que no se garantiza utilidad o beneficio alguno al proponente.

El proponente adicionalmente deberá tener en cuenta que en el valor ofertado debe incluirse las comisiones Fiduciarias dentro de los costos del proyecto que estarán a cargo de este, a partir de la vinculación mediante Otrosí al Fideicomiso. El valor de las comisiones a cobrar se encuentra determinado en el contrato de fiducia mercantil al cual se vinculará el proponente seleccionado.



Frente a los costos de transferencia del lote al Fideicomiso dicha transferencia se realizará por parte del Municipio a través de resolución ó Acto Administrativo. En caso de que no se realice a través de Acto Administrativo, el FIDEICOMITENTE APORTANTE asumirá los gastos de escrituración y transferencia al Fideicomiso.

Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Frente a la Interventoría, los costos de la misma estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los mismos podrán ser deducidos de los recursos aportados por el Municipio al Fideicomiso y/o los demás recursos que se administren en el patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos, por lo que de no existir recursos en el patrimonio autónomo será obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cubrir la remuneración del INTERVENTOR, la cual tendrá un costo en el proyecto que será máximo el 3% de los costos directos del mismo.

VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO, previa modificación de la Convocatoria en este sentido, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera.

Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma.

En todo caso, el proponente que resulte seleccionado por EL MUNICIPIO debe mantener la validez de su oferta, hasta la legalización del respectivo contrato.

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- Cuando se advierta que el proponente ó 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 proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera exigida dentro de ésta Convocatoria para la presentación de la oferta, incluido el caso en



que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección y no se adjunte la respectiva autorización.

- Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento o en los plazos que defina el convocante.
- Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.
- Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, y/o financiero y/o técnico contenidos en esta Convocatoria.
- Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un porcentaje superior al máximo previsto para la presente convocatoria.
- Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.



- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.

CAPITULO V

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

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

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

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

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

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

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



declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de la HAYA que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan las calidades de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/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 proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, 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.

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.



- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.

Designar la persona que para todos los efectos representarán el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.

- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados. Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:

La verificación de cumplimiento de la Capacidad Financiera no tiene ponderación; se estudiará la información Financiera al momento de la presentación de la propuesta y antes de efectuar la evaluación económica, con el fin de poder verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos de Liquidez y Endeudamiento exigidos en el presente documento.

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de diciembre de 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 en la información que reposa en el RUP con base en las cifras reflejadas en los estados financieros de 31 del mes de diciembre del año 2022 debidamente suscritos por contador y representante legal y Revisor Fiscal hubiere lugar a ello, los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en



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

INDICADORES	FORMULA	CONDICION	CALIFICACION
Índice de liquidez	Activo corriente/ Pasivo corriente	Mayor o igual a 20	Cumple / No cumple
Nivel de endeudamiento	Pasivo total / Activo total	Menor o igual al 10%	Cumple / No cumple
Patrimonio		Mayor o igual a 1000 smlmv	Cumple / No cumple

Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de Diciembre de 2022. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta la suma de los indicadores financieros de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

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

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

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente, y cada uno de sus integrantes, en caso de ser uniones temporales y/o consorcios, deberán entregar en original, la declaración de origen de fondos. El MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA, podrá solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación del Proyecto. En el caso en que la información solicitada por el convocante no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

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

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal cumplan con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, establecido por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para lo cual el proponente, con la suscripción de la Carta de Presentación de la Propuesta se obliga



expresamente a entregar a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. la información veraz y verificable que ésta le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y la autoriza para realizar la verificación correspondiente. En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

Si el proponente o integrante del consorcio o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados del año 2022 con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si a él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

Para el presente proceso de selección la experiencia general del proponente deberá estar relacionada con la actividad constructora y acorde con su objeto social.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS y/o VIP

El proponente debe certificar su experiencia e idoneidad en la construcción de Proyectos de Vivienda VIS y/o VIP multifamiliar para entidades públicas o privadas, en una cantidad igual o superior a 50 unidades y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 3 niveles de altura. Sin que en todo caso sea inferior a 5 años en ejecución de vivienda conforme a los consagrado en el artículo 6 de la ley 1537 de 2.012.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados y/o proyectos en ejecución, debidamente certificado por el interventor y/o propietario dueño del proyecto.

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



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

Certificado de terminación del proyecto expedido por la interventoría y/o propietario o dueño del proyecto.

Si la propuesta es presentada en Consorcio o Unión Temporal, dentro de las certificaciones aportadas por el proponente **en cumplimiento de lo anterior**, podrán ser presentadas por uno o por varios de los integrantes del proponente plural, de lo contrario la propuesta se considerará NO ADMISIBLE.

2 EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO

EL MUNICIPIO DE TOLEDO teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, el valor estimado del objeto del contrato, 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, expedida por la entidad respectiva.

CANT	CARGO DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECIFICA
1	DIRECTOR	Profesional universitario en el área de ingeniería civil y/o arquitectura	No menor de diez (10) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional, y la fecha del cierre del plazo del presente proceso de selección.	haberse desempeñado por lo menos en dos (2) proyectos de construcción de proyectos como director de obra o director de interventoría. Aportar especialización en gerencia de proyecto o gerencia de construcciones.
1	RESIDENTE	Profesional universitario en el área de ingeniería	No menor de cinco (5) años contados entre la fecha de expedición de la	haberse desempeñado por lo menos en dos (2)

		civil y/o arquitectura	matricula profesional, y la fecha del cierre del plazo del presente proceso de selección.	proyectos de construcción de proyectos como residente de obra o.
1	Coordinador SISO	Tecnólogo	No menor de dos (3) años contados entre la fecha de expedición del titulo y la fecha del cierre del plazo del presente proceso de selección.	

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 o acta de grado, 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 director 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 Proponente, en caso de que fuere favorecido con la adjudicación del Contrato.

El oferente seleccionado se obliga a mantener en el proyecto, durante la ejecución y hasta la liquidación del Contrato, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo del mismo.

Una vez se seleccione el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y se vincule mediante Otrosí al contrato Fiduciario, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR NO PODRÁN MODIFICAR EL PERSONAL PROPUESTO SIN QUE MEDIE UNA JUSTA CAUSA, la cual deberá ser sustentada para su evaluación y posterior autorización por parte del MUNICIPIO. El reemplazo del profesional se realizará únicamente por otro profesional del mismo ramo con las mismas condiciones profesionales o superiores a las del personal que haya presentado con su propuesta y se deberá presentar la carta del profesional a reemplazar en donde se indique la razón por la cual no puede asumir el cargo.

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

- Fecha de la certificación.
- Nombre de la entidad que certifica.



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

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

CRITERIO	PUNTAJE MÁXIMO
EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS y/o VIP	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	250 PUNTOS
PROPUESTA ECONÓMICA	250 PUNTOS
PROPUESTA DE AREA DE VIVIENDA	200 PUNTOS
TOTAL, PUNTAJE	1.000 PUNTOS



FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA

a. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

- Proyectos de construcción y/o mejoramiento de Vivienda urbana o rural, cuya sumatoria sea de hasta 200 soluciones de vivienda. 150 puntos.
- Proyectos de construcción y/o mejoramiento de Vivienda urbana o rural, cuya sumatoria sea de más de 200 soluciones de vivienda. 300 puntos.

TOTAL, PUNTAJE MÁXIMO POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE 300 puntos

b. EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO EXPERIENCIA GENERAL

- Menos de 10 años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional y/o acta de grado. 10 puntos
- Más de 10 años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional o acta de grado 25 puntos.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Entre 1 y 3 años como Director de obras en proyectos de construcción de obras . 25 puntos
- Más de 5 años como Director de obras en proyectos de construcción de obras . 100 puntos

TOTAL EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO -125 PUNTOS

C. EXPERIENCIA DEL RESIDENTE DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- De 2 a 5 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional. 10 puntos



- Más de 5 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional. 25 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA

- Director o residente de por lo menos un proyecto de vivienda. 25 puntos
- Director o residente de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda. 100 puntos

TOTAL EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DE OBRA -125 PUNTOS

TOTAL PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 250 PUNTOS

D. FACTOR ECONÓMICO

Para la presentación de la oferta económica el proponente deberá tener en cuenta en el valor ofertado todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación del contrato que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente seleccionado, 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.

El proponente adicionalmente deberá tener en cuenta en el valor ofertado debe incluirse las comisiones Fiduciarias dentro de los costos del proyecto que estarán a cargo de este, a partir de la vinculación mediante Otrosí al Fideicomiso. Comisiones que se encuentran reguladas en el contrato de fiducia mercantil y que será entregado de forma física o electrónica conforme a la solicitud el proponente al correo electrónico JUAN.PARDO@FIDUCENTRAL.COM Y/O CLAUDIA.QUINCHIA@FIDUCENTRAL.COM.

Frente a los costos de transferencia del lote al Fideicomiso serán asumidos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE APORTANTE realice la transferencia al patrimonio mediante resolución del Municipio. En caso contrario los gastos notariales y de transferencia serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

La Entidad Contratante podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones y explicaciones que se estimen indispensables para la respectiva evaluación, con relación única y exclusivamente a los documentos aportados con la propuesta. Pero en todo caso las propuestas son inmodificables.



Será rechazada la oferta del proponente que, dentro del término previsto en la solicitud, no responda al requerimiento que le haga esta Entidad para subsanarla.

El informe de evaluación será publicado en la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com, en los días indicados en el cronograma del proceso, tiempo durante el cual los oferentes podrán presentar observaciones a la evaluación. En ejercicio de esta facultad, los oferentes no podrán completar, adicionar, modificar o mejorar sus propuestas.

La selección de la propuesta se hará previa evaluación mediante la aplicación del siguiente puntaje:

Al factor Precio se le asignan 250 puntos de acuerdo al siguiente procedimiento:

Menor valor ofertado por m2 de vivienda obtiene 250 puntos, los demás se asigna puntaje por regla de tres proporcional al valor propuesto para cada vivienda

En todo caso, y dado que el PROYECTO se encuadra en el tipo de vivienda de interés social, se establece que el precio mayor por el que se podrán comercializar las unidades de vivienda será el de 90 SMLMV al momento de la escrituración

D. AREA DE VIVIENDAS

Al factor área se le asignan 200 puntos de acuerdo al siguiente procedimiento:

Mayor área ofertada por vivienda obtiene 200 puntos, los demás se asigna puntaje por regla de tres proporcional al área propuesta para cada vivienda

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.
- Si persiste el empate se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de interés social en altura.
- En caso de persistir el empate se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje total en el factor de experiencia en trabajo con la comunidad en proyectos VIS O VIP.

CAPITULO VI

CONDICIONES CONTRACTUALES PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el PROYECTO del contrato de la presente convocatoria, será transferido por EL MUNICIPIO DE TOLEDO al FIDEICOMISO, será el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien suscribirá la modificación al contrato constitutivo del patrimonio autónomo a través de la



cual se vincule el oferente seleccionado en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien asumirá las obligaciones y derechos propios de tal calidad por su propia cuenta y riesgo, previa instrucción del MUNICIPIO.

En el momento de la firma del Otrosí, el proponente deberá cumplir con los requisitos, diligenciar los formatos establecidos por EL MUNICIPIO y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., y aportar toda la documentación que se requiera por parte de la mencionada Fiduciaria, para su correspondiente vinculación. En el evento en que el proponente seleccionado 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 y procederá a la selección del proponente que resulte como segundo en la evaluación de las propuestas. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del Contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, objeto del presente proceso de selección, es de veintiun(21) meses contados a partir de la suscripción.

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE SELECCIONADO COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Sin perjuicio de las obligaciones que se consagran en el contrato de fiducia mercantil, se tendrán como obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, las siguientes:

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y Cumplimiento del objeto del contrato.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del contrato por su propia cuenta y riesgo y deberá ser el titular de las mismas.
- Entregar al interventor del contrato el presupuesto ajustado para su revisión y aprobación antes de dar inicio a la etapa de construcción.
- Someter a aprobación del Municipio el presupuesto definitivo.
- Someter a aprobación del Interventor el cronograma de actividades y orden de ejecución.
- Tramitar y obtener bajo su exclusiva cuenta y riesgo los permisos, licencias, recibos, aprobaciones y paz y salvos que demanden las diferentes Empresas de Servicios Públicos, curadurías urbanas y otras entidades del orden Municipal, Departamental y/o Nacional para la ejecución del objeto contractual.
- Acatar en su integridad todas las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, que, respecto del cumplimiento del objeto del contrato, efectúe El Municipio a través del Interventor.



- Otorgar las garantías que sean requeridas por el Municipio y el PA, para el cumplimiento del objeto del contrato, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar a la FIDUCIARIA toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del contrato, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del contrato.
- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del contrato fiduciario, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

El FIDEICOMISO, a través de su vocero y administrador FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previas instrucciones e información por parte del MUNICIPIO se obliga a:

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Cumplir con los pagos que se instruyan en vigencia del contrato para el desarrollo del PROYECTO, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos a cargo del Fideicomiso, serán efectuados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o quien este designe en los términos del procedimiento operativo establecido en el contrato previa aprobación del interventor designado.

Las demás que se hayan pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre FIDUCENTRAL y el Municipio y que sean aplicables al presente proceso de selección.

FORMA DE PAGO

El Fideicomiso, con cargo exclusivo a los recursos del patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará los pagos destinados al desarrollo del proyecto que perfeccione este proceso de selección de la siguiente manera:

- Los pagos serán en proporción al avance de la Obra, de acuerdo con la metodología de la matriz de hitos de pago, formuladas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y Aprobadas por el INTERVENTOR, previa verificación del cumplimiento de las condiciones de giro de cada etapa del proyecto y proporcional al avance de cada Hito de Pago de acuerdo con la matriz que se adopte.
- En consecuencia, no habrá ningún pago durante la etapa de promoción.
- Solo se aprobarán Hitos ejecutados por el oferente seleccionado, avalados por el interventor del Proyecto.



- Del valor de cada acta de pago, se descontarán las sumas correspondientes por concepto de descuentos tributarios y multas cuando fuere del caso.
- Los subsidios en recursos destinados al proyecto, se entregarán una vez el Fideicomitente constructor acredite el cumplimiento del punto de equilibrio con el visto bueno del Interventor.
- Una vez finalizada cada etapa del proyecto y liquidada la misma, el Fideicomitente constructor podrá hacer uso de los recursos que por concepto de utilidad arroje la respectiva etapa, recursos de los cual será beneficiario, para el desarrollo de las siguientes etapas o como parte del cierre financiero de las etapas pendientes por ejecutar.

El fideicomitente Constructor, en desarrollo de su actividad, será beneficiario del Fideicomiso Municipio de Toledo, consistiendo su Beneficio en recibir, las utilidades, que de ser el caso arroje el proyecto, previo el cumplimiento de los requisitos legales en la construcción, es decir, a la liquidación de la respectiva etapa y del contrato

REQUISITOS PARA BENEFICIO DEL PROYECTO.

Para la legalización del Beneficio del Proyecto y cada etapa, el oferente seleccionado deberá presentar la certificación de pago de aportes parafiscales (SENA, ICBF, Caja de Compensación Familiar) y Seguridad Social Integral, y/o la certificación del pago del Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE), así como las demás obligaciones aplicables al contrato entre ellas cumplir con la paz y salvo de construcción y escrituración de la Etapa respectiva. En cualquier momento podrá solicitarse la documentación que respalde el cumplimiento de esta obligación.

GARANTÍAS DEL CONTRATO

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá constituir a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO las siguientes garantías:

GARANTIAS	VALOR ASEGURADO	VIGENCIAS	FASE EN QUE SE CONTITUYE
Todo riesgo en construcción	(10%) de los costos directos e indirectos de la etapa correspondiente	Plazo de la fase de construcción y tres (3) meses mas	Al inicio de la fase de construcción
Cumplimiento del contrato	10% del valor total del contrato	Plazo del contrato desde otrosí del contrato que vincula al desarrollador y 4 meses más	A la firma del otrosí que vincula al FIDIEICOMITENTE COSNTRUCTOR
Salarios y prestaciones sociales	5% del valor total del contrato	Plazo del contrato desde el otrosí del contrato que	A la firma del otrosí que vincula al



		vincula al desarrollador y 3 años más	FIDIEICOMITENTE COSNTRUCTOR
Responsabilidad extracontractual	civil	100% del valor total de los costos directos de la etapa respectiva	Plazo de la fase de construcción del contrato.
			Al inicio de la fase de construcción

Se aclara que por cuanto la licencia del proyecto es POSTERIOR a 2021 está obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva.

Es preciso indicar que si bien los términos fijados en este documento no corresponden con los del contrato constitutivo del patrimonio autónomo, el Municipio dentro del ejercicio de fijar los mismos y avances dentro del estudio de la operatividad del Proyecto, ha decidido fijar los que aquí se incluyen, por lo que en el documento por el cual se vincule al constructor elegido tras la culminación del proceso de selección se entenderán incorporados al contrato de fiducia mercantil, al introducirse en la modificación respectiva.

En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de que el oferente seleccionado sea plural son todos los miembros de naturaleza privada del consorcio o unión temporal, o éste último y no su representante legal, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente.

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

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato de fiducia mercantil al cual se vinculará proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de acuerdo a las causales consagradas en dicho contrato; así mismo, podrá terminarse de manera unilateral por parte de la FIDUCIARIA, en cualquier momento, en caso que el oferente 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 FIDEIOMITENTE CONSTRUCTOR al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.



CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO y al MUNICIPIO DE TOLEDO, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento injustificado por parte del oferente seleccionado, éste pagará al Municipio de TOLEDO sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 10% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, el Municipio podrá efectuar reclamación de perjuicios de manera independiente a la imposición y cobro de la cláusula penal. El oferente seleccionado autoriza con la firma del contrato que el valor de la cláusula penal pecuniaria pactada sea descontado de cualquier saldo que tenga a su favor.

INDEPENDENCIA DEL OFERENTE SELECCIONADO

El oferente seleccionado asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración, ejecución y liquidación del contrato y en consecuencia, La Fiduciaria y el MUNICIPIO estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del contrato de carácter laboral, fiscal, comercial o de cualquier otra índole.

GASTOS DEL OFERENTE SELECCIONADO

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

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D - 09, sede de FIDUCIARIA CENTRAL y como lugar para la ejecución del Proyecto regulado en el mismo, se tendrá El Municipio de Toledo- Antioquia.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos

previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que no se halla 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 y, en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones.
- Contrato fiduciario y respectivos otrosí es que se pondrán a disposición de los interesados conforme a la solicitud al correo electrónico juan.pardo@fiducentral.com y/o claudia.quinchia@fiducentral.com.
- Las pólizas y sus adiciones, vigencias y actualizaciones.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- Las licencias del PROYECTO.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL OTROSÍ QUE LO VINCULE AL CONTRATO

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

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

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

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 servicio al cliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



CESIÓN DEL CONTRATO.

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

Atentamente,



LUIS GERMAN VELASQUEZ RAMIREZ

C.C. No. 98.595.853

Representante Legal Regional Antioquia - Eje Cafetero

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO

INMOBILIARIO MUNICIPIO DE TOLEDO

NIT 830.053.036-3

