

MUNICIPIO DE BECERRIL CESAR

SE PUBLICA LA SIGUIENTE INVITACION PARA LA SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR INVERSIONISTA INTERESADO EN VINCULARSE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA, FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL CESAR, EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, PARA QUE DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO LA COMERCIALIZACIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN UN LOTE DE TERRENO DEL MUNICIPIO DE BECERRIL.

OBJETO: El Municipio de Becerril, departamento del Cesar, a través de la Fiduciaria Central S.A, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**, requiere adelantar la publicación del pliego de condiciones para que se lleve a cabo el proceso de evaluación y selección del proponente persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de experiencia e idoneidad para que por su cuenta y riesgo desarrolle la construcción de un Proyecto Inmobiliario de Interés Social y/o Prioritario.

SEPTIEMBRE DE 2023

Contenido

1.	INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN	4
2.	RÉGIMEN LEGAL	5
3.	CONVOCANTE.....	5
4.	OBJETO	6
5.	ALCANCE DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.....	7
6.	FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO	7
7.	CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO	8
8.	GARANTÍAS.....	9
9.	DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS.....	9
10.	PRESUPUESTO ESTIMADO.....	10
11.	RESTITUCIÓN DE APORTES AL MUNICIPIO.....	10
12.	DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN	10
13.	CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.	11
14.	NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.	11
15.	IDIOMA.....	11
16.	CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.....	12
17.	CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS	12
18.	VISITA AL PREDIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.	13
19.	PROPUESTA ECONÓMICA.....	13
20.	CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	14
	20.1 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO.....	14
	20.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO.....	18
	20.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO.....	19
21.	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	21
22.	FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA	22
23.	PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA	22
24.	CRITERIOS DE DESEMPATE.....	23
25.	CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA.....	23
26.	VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN	24
27.	OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA.....	24
28.	OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE	24
29.	OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	25

30.	FORMA DE PAGO AL PROPONENTE	25
31.	CLÁUSULA DE INDEMNIDAD	26
32.	INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR SELECCIONADO	26
33.	GASTOS DEL CONSTRUCTOR SELECCIONADO	27
34.	LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL	27
35.	NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO	27
36.	EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL	27

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El Municipio de Becerril es propietario de un lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria 190-208031, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, que será aportado al **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR** junto con recursos en dinero a título de subsidios con cargo al presupuesto del municipio.

Con Fundamento en lo establecido en el artículo 6 de la ley 1537 de 2012, se procede a publicar en la página web de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. el documento de condiciones generales de la invitación privada y todos los anexos, la cual actúa como vocera del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**.

Esta publicación se hace siguiendo las directrices de artículo 13 de la ley 1150 de 2007, particularmente en aras de garantizar una selección objetiva y transparente en el marco del proceso de Invitación Privada, todo con el propósito de suministrar al público en general la información necesaria que les permita formular observaciones al contenido de estos términos de referencia.

En todo caso, los proponentes deberán ceñirse a lo establecido en esta invitación so pena de rechazo de las respectivas ofertas.

EL PROYECTO, tendrá las siguientes características:

Proyecto de vivienda de Interés social y/o Prioritaria, podrá contar con dos tipos de Casas entre 45m² y 64m² aproximadamente deberá cumplir con las especificaciones del anexo 4 del presente documento.

Las viviendas se organizarán en manzanas y el proyecto se construirá por etapas y el número de etapas y casas a construir dependerán y podrá variar de acuerdo a las ventas y a los diseños que resulten aprobados por la oficina de Planeación Municipal. En todo caso el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hará todo lo que esté a su alcance para realizar la totalidad del proyecto en un término máximo de veinticuatro (24) meses, en todo caso este plazo se podrá ampliar toda vez que se depende de las ventas y cierre financiero de los beneficiarios.

El valor máximo comercial por cada vivienda recibida a satisfacción será de hasta 90 SMMLV para casas de 45m² y 115 SMMLV para casas de 64m² en ningún caso podrá ser superior al tope permitido por la ley para este tipo de viviendas. El valor de las viviendas disponibles cuando haya cambio de año será reajustado al incremento que se estipule para este tipo de viviendas. El valor de total venta de las unidades inmobiliarias incluye los impuestos, costos directos e indirectos, financieros, administración y utilidades propias de la comercialización, gerencia y construcción del proyecto que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

2. RÉGIMEN LEGAL

A la presente Invitación Privada le son aplicables los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, además se aplicara el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente; a la Ley 1537 de 2012 y en lo no regulado particularmente, las normas civiles y comerciales del derecho privado; las reglas previstas en este documento y de condiciones generales y las resoluciones y documentos que se expidan con relación al presente proceso de Invitación Privada.

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 proyectos de vivienda de interés social, mediante celebración entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual el MUNICIPIO DE BECERRIL - CESAR, ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para la creación del **FIDEICOMISO** denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la fiduciaria como vocera del fideicomiso de la referencia, conforme a las instrucciones que imparta el Municipio, administre el lote el lote de terreno aportado para el proyecto, adelante la invitación a constructores inversionistas que puedan estar interesados en realizar los estudios de factibilidad, la promoción, construcción, la búsqueda de la financiación 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 hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**, constituido para el efecto y seleccionar el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** que demuestre obtener la capacidad de ejecutar la gerencia y la construcción del proyecto y demás actividades.

Una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sea seleccionado por el MUNICIPIO y notificado por escrito por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR** se deberá suscribir otrosí, cuyo objeto consistirá en la reglamentación del contrato fiduciario a una destinación inmobiliaria de administración y pagos.

3. CONVOCANTE

El municipio de Becerril, Cesar., celebró en calidad de Fideicomitente, un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos con Fiduciaria Central, para la transferencia de un lote de terreno, en virtud del cual, se realizará el proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario en adelante **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta 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.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR.**

4. OBJETO

El Municipio de Becerril, a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR.**, adelante el proceso de selección evaluación y adjudicación de, el(los) proponente(s) personas naturales o jurídicas y/o cualquier forma asociativa que ofrezca(n) las mejores condiciones para la **COMERCIALIZACIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN** incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanismo y construcción, según sea el caso, del proyecto de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

El proyecto de vivienda de social y/o prioritario respecto de los cuales se podrá presentar es el siguiente;

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	TIPOLOGIA	NUMERO DE SOLUCIONES SUGERIDAS
CESAR	BECERRIL	UNIFAMILIAR	200

El valor máximo comercial por cada vivienda recibida a satisfacción será de hasta 90 SMMLV para casas de 45m² y 115 SMMLV para casas de 64m² en ningún caso podrá ser superior al tope permitido por la ley para este tipo de viviendas.

El número de viviendas por tamaño dependerá finalmente de la demanda que se presente para cada una de ellas, lo mismo que por el óptimo aprovechamiento del lote y en consecuencia el número total de viviendas puede variar.

El proyecto se construirá por etapas y el número de etapas dependerá de las ventas de las viviendas.

5. ALCANCE DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El proyecto inmobiliario se adelantará sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-208031, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, conformado un total de 200 soluciones de vivienda aproximadamente, bajo la modalidad de vivienda de interés social y/o prioritaria, a desarrollarse en etapas, con áreas de 45 m2 y 64 m2 aproximadamente, con su urbanismo, parqueaderos comunales y zonas sociales.

Para la ejecución del proyecto se deberán contemplar las actividades señaladas en este documento y en su anexo técnico, entre otras, deberá el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** realizar las siguientes actividades.

- a) Suscribir el Otrosí modificadorio al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**.
- b) Realizar todos los estudios y diseños requeridos para la construcción del proyecto.
- c) Comercializar, promocionar y escriturar las unidades de vivienda del proyecto.
- d) Licenciar el proyecto de acuerdo a la norma aplicable.
- e) Realizar la construcción del proyecto que sea licenciado y hasta la concurrencia con las ventas.
- f) Liquidar el proyecto ante la Fiduciaria.
- g) Las viviendas se entregarán en condiciones de habitabilidad, como mínimo con las especificaciones exigidas para viviendas de interés social VIS/VIP, de acuerdo con las cartillas del MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO.
- h) Sin perjuicio de lo establecido en el presente documento y en el contrato que se derive del proceso, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** deberá cumplir con todas las normas, códigos y/reglamentos de diseño y construcción nacionales aplicables a todos y cada uno de sistemas constructivos, materiales actividades y demás procesos a desarrollar.

6. FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

6.1. Fase de Parqueo

Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica de **EL INMUEBLE** fideicomitado en el **FIDEICOMISO**. Esta fase inicia con la transferencia de **EL INMUEBLE** y va hasta el inicio de la **FASE DE PREVENTAS Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**. Esta fase incluye las gestiones para el proceso de selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, que estará encargado de realizar la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de interés social y en consecuencia la suscripción del **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

6.2. Fase De Preventa Y Cumplimiento De Condiciones – Punto De Equilibrio

Hace referencia a la fase de preventas del **PROYECTO**, que consiste en recibir y administrar en el Fondo de Inversión Colectiva que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **OPTANTES COMPRADORES**, vinculados a las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a través de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Esta fase inicia

desde la fecha de suscripción del **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y va hasta la fecha prevista para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.

En esta fase **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos, entregados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en calidad de subsidios anticipados y por los terceros vinculados al **PROYECTO** y, los cuales deberán ser destinados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de las unidades que conformarán **EL PROYECTO**. Del mismo modo, las personas interesadas en adquirir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

6.3. Fase De Construcción

Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**. Durante esta fase, **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá los recursos que hayan sido transferidos por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a título de subsidios anticipados y por los **OPTANTES COMPRADORES**, en virtud de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** suscritos por estos. La duración de la fase de construcción del Proyecto se señalará en el **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

6.4. 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 INMOBILIARIAS**, juntamente con **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y por instrucción de éste, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá(n) haber legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción del **PROYECTO**.

6.5 Fase De Liquidación

Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, lo cual se dará una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación dispuestas en este contrato.

7. CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

Son los requisitos técnicos, jurídicos y financieros que debe cumplir y acreditar a **LA FIDUCIARIA** por parte de **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, para la liberación de los recursos entregados por **LOS OPTANTES COMPRADORES Y POR EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** durante la fase de preventa del **PROYECTO**, para que puedan ser destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

Las **CONDICIONES**, así como el término del cumplimiento de las mismas serán establecidas en el **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

8. GARANTÍAS

Se deberá constituir a favor del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**, las siguientes garantías para el cumplimiento de las condiciones de giro:

a) Responsabilidad Civil Extracontractual RCE:

El Fideicomitente Constructor deberá presentar para el cumplimiento de las condiciones de giro e inicio de construcción dicha garantía, por una cuantía equivalente al diez (10%) del del presupuesto de costos directos por etapa constructiva, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. A favor de Fiduciaria Central como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**

b) Pólizas de Seguros Todo Riesgo en Construcción:

El Fideicomitente Constructor deberá presentar dicha garantía para el cumplimiento de las condiciones de giro e inicio de construcción del proyecto de vivienda por el equivalente al cien (100%) del valor total de los costos directos por etapa constructiva, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. A favor de Fiduciaria Central como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**.

Para la Escrituración de las unidades inmobiliarias adicional a lo anterior se requiere:

A. Póliza Decenal

El Fideicomitente Constructor deberá presentar dicha garantía para la escrituración de las viviendas, la cual deberá estar vigente durante diez (10) años a partir de la expedición del certificado de ocupación. Para proteger el patrimonio de los compradores y del constructor.

9. DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS

La presente convocatoria pretende adjudicar a un Inversionista y Constructor que aporte, por su cuenta y riesgo, recursos para la realización del proyecto. Por su parte el Municipio de Becerril, como Fideicomitente Aportante, aportará subsidios en dinero a título de subsidio anticipado, y en especie, en aras de transformar el hábitat a favor de la comunidad.

Los recursos en dinero aportados por el Municipio al **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**, a título de subsidio para los beneficiarios, será desembolsado al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, como subsidios anticipados en cualquier etapa del proyecto para su ejecución, una vez acrediten las Condiciones de giro de los recursos. Los recursos provenientes de los subsidios anticipados podrán ser invertidos

en su totalidad y se desembolsarán al iniciar la construcción, se destinarán únicamente para la ejecución y desarrollo de las viviendas a través de pagos realizados por el Fideicomiso, previamente avalado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

La terminación de cada una de las etapas será certificada por el constructor, con el visto bueno del Veedor. Deberá realizar la entrega de las unidades de vivienda con las especificaciones propias de las viviendas VIS/VIP, una vez realizado el trámite para la respectiva escrituración a los beneficiarios.

10.PRESUPUESTO ESTIMADO

EL MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR., colocará en calidad de aporte en especie el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-208031 para que el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** por su cuenta y riesgo ejecute el Proyecto. El valor total del proyecto es indeterminado, toda vez que la cantidad de unidades construidas dependerá de las ventas totales del proyecto, en el presente proceso de selección no se contempla un presupuesto oficial, pues este se obtendrá cuando el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** realice los estudios y diseños del proyecto.

Por lo anterior, para efectos legales se tendrá en cuenta el valor de los recursos en especie administrados por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** objeto de transmisión de dominio por parte **MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR.,** como valor del Contrato, es decir, se tomará el valor del avalúo comercial del inmueble.

11.RESTITUCIÓN DE APORTES AL MUNICIPIO

LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,** de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** como créditos hipotecarios, subsidios de cajas de compensación, subsidios de Mi Casa Ya y hasta la concurrencia de los mismos.

12.DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

En la presente invitación pueden participar personas jurídicas, nacionales o extranjeras; personas naturales que tengan capacidad para obligarse por sí mismas; y consorcios, uniones temporales o promesas de sociedad futura conformados por las personas naturales o jurídicas en las condiciones previstas anteriormente, cuyo objeto social les permita cumplir con el objeto de la invitación y los intereses del Municipio de Becerril - Cesar. Las personas

jurídicas o proponentes plurales deben tener duración por lo menos igual a la vigencia del contrato y un año más. El municipio revisara los proponentes que no se encuentren en causales de inhabilidad o incompatibilidad para presentar la oferta, celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisara entre otros, el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP. Las personas jurídicas extranjeras deben acreditar experiencia y representación legal con el documento idóneo expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio no anterior a tres (3) meses desde la fecha de presentación de la oferta, en el cual conste que el representante legal no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la persona jurídica, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano social directo que lo faculta. Fiduciaria Central S. A como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**, se reserva el derecho de vincular al constructor una vez se realizase la verificación en listas y en Sarlaft.

13.CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, 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.

El constructor asociado deberá acreditar una experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda y que la persona jurídica y su representante legal no hayan sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, en los últimos cinco años.

El objeto social del proponente deberá contemplar la construcción de proyectos de vivienda, o la gerencia y enajenación de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes.

En el caso de consorcio o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural, pero en todo caso, la sumatoria de la participación en el consorcio o la unión temporal de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%.

14.NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de la invitación y en el contrato, el Contratista 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.

15.IDIOMA

Los documentos y las comunicaciones entregadas, enviadas o expedidas por los Proponentes o por terceros para efectos del proceso de contratación, o para ser tenidos en cuenta en el mismo, deberán ser otorgados en ESPAÑOL.

16. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente y a través del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**.

ETAPA DEL PROCESO	FECHA	LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a constructores.	11/09/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com a los interesados en participar en el proceso.
Visita al predio, socialización del proyecto.	12/09/2023	Oficina de Planeación Municipio de Becerril:
Aclaraciones y observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	13/09/2023	Se deben remitir al correo electrónico: fiduciaria@fiducentral.com
Respuesta a observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	14/09/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central SA. www.fiducentral.com
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección	18/09/2023	Se deben remitir propuestas al correo electrónico: fiduciaria@fiducentral.com En físico en: Av. El Dorado No. 69A – 51 Torre B piso 3, Bogotá
Evaluación de Propuestas	22/09/2023	Evaluador - Municipio
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección	22/09/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central SA www.fiducentral.com
Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	25/09/2023	Se deben remitir al correo electrónico: fiduciaria@fiducentral.com
Respuesta a observaciones a la evaluación	26/09/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com
Adjudicación y Celebración del otrosí al contrato de Fiducia.	27/09/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com

17. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS

El procedimiento para la selección del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** interesado en presentar su propuesta, será publicado en la página Web

www.fiducentral.com en [Convocatorias de Contratación Fiduciaria Central](#) y así mismo, todas las comunicaciones que se generen como parte del proceso.

Se deberá dar estricto cumplimiento al cronograma aquí establecido, respetando los plazos, horas y medios de recibo de la información. Solo se tendrán en cuenta las propuestas que cumplan con los términos señalados.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR**, realizara la recepción de la información y la enviara y publicara de acuerdo a lo señalado en el cronograma.

18.VISITA AL PREDIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.

Sera de obligatorio cumplimiento para el proceso, realizar una visita técnica al Inmueble En este sentido es pertinente indicar que el Municipio de Becerril, entre otros es propietario del predio identificado con folio de matrícula No. 190-208031.

Para la visita de inspección al Inmueble deberá asistir ingeniero civil o Arquitecto o futuros miembros de Unión Temporal o consorcio que se pretende constituir u otorgar autorización al funcionario que los represente. Deberá presentar tarjeta profesional vigente y autorización de la empresa que representa.

El evaluador, entregara una constancia de asistencia a las personas que asistan a la visita, constancia que debe estar anexa a la propuesta junto con los requisitos de carácter técnico.

La no asistencia a la visita del predio dará lugar a que se rechace cualquier propuesta presentada.

19.PROPUUESTA ECONÓMICA

Si bien no será un criterio de asignación de puntaje, el oferente debe presentar su oferta económica en el formato contenido en el Anexo No. 3. No se aceptarán propuestas económicas en otros formatos ni que el diligenciamiento sea incompleto o no se ajuste a las indicaciones establecidas en el presente documento. Para todos los efectos, se entenderá el proyecto respecto del cual el proponente presenta oferta serán únicamente los que incorpore en el Anexo No. 3, sin perjuicio de que éste se encuentre debidamente diligenciado.

Teniendo en cuenta que el objeto del proceso de selección establece un rango de viviendas a construir, el valor ofrecido por el proponente en el Anexo No. 3 para cada vivienda será el mismo independientemente del número de viviendas que se ejecuten en el proyecto respectivo. En todo caso, el Fideicomitente Constructor deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe la secretaria de Planeación Municipal, y que se encuentre dentro del rango establecido para cada uno del proyecto.

Los precios de la vivienda deberá incluir el costo total construcción de la vivienda y obras de urbanismo requeridas, así como la correspondiente elaboración, revisión y ajuste de los estudios y diseño arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y

eléctricos de las viviendas y de la urbanización, expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción , permisos ambientales y la elaboración, protocolización, la gerencia y ventas, si es el caso, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y sus anexos.

Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto.

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 de diseño y construcción y de comodato con el ente propietario de los predios en que se ejecutarán los proyectos, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del Fideicomitente Constructor, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor ofrecido por vivienda para el proyecto será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de construcción. En la medida en que los contratos de diseño y construcción están sujetos a precio, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

20.CRITERIOS DE SELECCIÓN

La verificación de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y técnico, y la evaluación de las ofertas se realizará por cuenta del Fideicomitente Aportante a través del Comité Evaluador designado para tal fin.

20.1 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero será objeto de verificación, en la medida en que son requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

20.1.1 Carta De Presentación De La Propuesta

La carta de presentación de la propuesta deberá ser diligenciada en el anexo 1 y firmada por el proponente, representante legal de la sociedad, consorcio o unión temporal, o por el apoderado debidamente autorizado, en la que se exprese formalmente la aceptación de las condiciones de la invitación directa y sus adendas modificatorias o aclaratorias, si las hubiere.

En el evento de suscribirse la propuesta mediante apoderado, debe anexarse con la carta de presentación de la oferta la autorización conferida, donde se indique expresamente que cuenta con poder para suscribir la propuesta en el monto señalado y en caso de resultar adjudicatario, suscribir el contrato respectivo, so pena de rechazo de la oferta.

Con la carta de presentación, el proponente debe aportar fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien suscribe la oferta.

20.1.2 Fotocopia De La Cedula De Ciudadanía Del Proponente O Representante Legal.

Se deberá presentar para el representante legal en caso de personas jurídicas y/o la persona natural proponente. Para el caso de consorcios o uniones temporales se deberá anexar la fotocopia de la cedula de cada uno de sus integrantes, si incluye una persona jurídica el documento de su representante legal.

20.1.3 Acreditación De La Existencia Y La Representación Legal

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el 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.

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos quince (15) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

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.

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas que lo conforman, expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

20.1.4 Objeto Social De Los Proponentes Para Participar En La Convocatoria.

Para todos casos los proponentes deberán acreditar que su objeto social se relaciona con alguna de las siguientes actividades: de Ingeniería Civil y Arquitectura, construcción de vivienda, gerencia de proyectos, gestión empresarial, preparación de terrenos para la construcción de edificaciones, y obras civiles, servicios construcción.

En el caso de los consorcios y/o uniones temporales los integrantes deberán acreditar que su objeto social se relaciona con una de las actividades aquí exigidas.

20.1.5 Certificación Expedida Por El Revisor Fiscal Y Por El Representante Legal Sobre Pago De Aportes A La Seguridad Social.

El proponente o miembro del consorcio y/o unión temporal, deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, en caso de estar obligado a tenerlo, si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme con la normatividad legal vigente, la certificación deberá suscribirla un contador con matrícula profesional vigente, en donde acredite que se encuentra al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar.

En caso del consorcio y/o unión temporal esta certificación debe ser presentada por cada uno de los integrantes.

En todos los casos, la certificación deberá haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

Se deberá aportar copia de la tarjeta profesional, documento de identidad y certificado de antecedentes disciplinarios vigente, expedido por la Junta Central de Contadores.

20.1.6 Documento De Conformación Del Consorcio O Unión Temporal

Cuando la propuesta presente un consorcio y/o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza 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.
- Identificación de cada uno de sus integrantes: Nombre o razón social, tipo y número del documento de identificación y domicilio.
- Designación del representante: Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato en caso de resultar adjudicatario, 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.
- El objeto del consorcio o unión temporal deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionadas a la celebración del contrato o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.

- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio y/o unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- Señalar la duración del acuerdo consorcial y/o unión temporal, que no deberá ser inferior a la duración del contrato. Por tanto, deberá indicar que el consorcio no podrá ser disuelto ni liquidado en ningún, ni podrá haber cesión de las obligaciones que deban cumplir, hasta que se encuentre liquidado, debidamente entregado a los beneficiarios y recibido a satisfacción por la Fiduciaria y por la autoridad municipal competente, en el caso de resultar seleccionados, entre quienes integran el consorcio.
- Indicación de la participación porcentual de cada uno de los integrantes en la forma asociativa correspondiente. La sumatoria de los porcentajes de participación no podrá exceder del 100%.
- 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.

20.1.7 Registro Único Tributario – RUT

El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia de su Registro Único Tributario.

20.1.8 Certificado De Antecedentes Disciplinarios.

El proponente deberá anexar certificado de antecedentes disciplinarios de la persona natural representante legal y de la persona jurídica empresa, expedido por la Procuraduría General de la Nación, y de todas las personas naturales o jurídicas que conformen el consorcio o la unión temporal. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente Convocatoria.

En el caso de los consorcios y de las Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá presentar este certificado.

20.1.9 Certificado De Antecedentes Policivos.

El proponente deberá anexar certificado de antecedentes penales emitido por la Policía Nacional de Colombia, y de todas las personas naturales o jurídicas que conformen el consorcio o la unión temporal. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente Convocatoria.

20.1.10 Certificado De Antecedentes Fiscales.

El proponente deberá anexar certificado de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República de la persona natural representante legal y de la persona jurídica empresa, y de todas las personas naturales o jurídicas que conformen el consorcio o la unión

temporal. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente Convocatoria.

20.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO.

20.2.1 Carta de Capacidad Financiera.

El proponente deberá presentar carta de capacidad financiera firmada por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público, para el caso de consorcios y uniones temporales deberá ser presentada por cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal. Adjunto a la carta deben estar los Estados Financieros con Corte a 31 de diciembre de 2022 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.

20.2.2 Registro Único de Proponentes - RUP

El proponente deberá presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP.

En el caso de Consorcios y Uniones temporales, deberá aportar cada uno de sus integrantes.

20.2.3 Capacidad Financiera

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP.

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA	
INDICADOR	INDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o Igual a 4,0
Capital de Trabajo	Mayor o Igual a \$4.000.000.000

20.2.4 Créditos con Entidades Financieras

Adjuntar certificación de créditos obtenidos con entidades financieras para el desarrollo de su objeto social por más de mil millones de pesos m/cte. (\$1.000.000.000) dentro de los 24 meses anteriores a esta publicación.

20.2.5 Declaración De Origen De Fondos

El proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 2 de este documento. El evaluador de este proceso de selección podrá a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, 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 no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

20.3 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:

20.3.1 Requisitos De Experiencia General Y Específica Habilitante Del Proponente.

El proponente deberá tener experiencia acreditada, en contratos cuya actividad sea la Construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social, que cumpla con las siguientes condiciones:

General

Tener como mínimo 15 años de constitución con un objeto relacionado en construcción de vivienda y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de consorcios y uniones temporales, se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Sin embargo, deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto. La no acreditación de este requisito dará lugar a la eliminación de la propuesta.

Específica

El proponente deberá tener experiencia acreditada en proyectos cuya actividad sea la Construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario, que cumpla con las siguientes condiciones:

En el caso de los consorcios y/o uniones temporales sus integrantes deberán acreditar su experiencia en Construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas sumen 6.000 m², es decir, el doble de lo requerido por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA que son 3.000 m².

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar el cuadro de experiencia debidamente firmado por el representante legal y el RUP.

Así mismo, deberá acreditar la ejecución de contratos en los últimos dos (2) años, de dos (2) proyectos VIS/VIP para lo cual deberá aportar cualquiera de los siguientes soportes, las licencias de construcción y/o contrato.

La no acreditación de cualquiera de estos requisitos específicos dará lugar a la eliminación de la propuesta.

20.3.2 Experiencia General Del Personal

El Municipio de Becerril teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, 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, acta de grado, expedida por la entidad respectiva y matrícula profesional.

Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica
DIRECTOR DEL PROYECTO	Ingeniero Civil o Arquitecto	Mayor a diez (10) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional.
DISEÑADOR ESTRUCTURAL	Ingeniero Civil o Arquitecto.	Mayor a diez (10) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional. Acreditar el Diseño de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda.

DISEÑADOR ARQUITECTONICO	Arquitecto	Mayor a quince (15) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional. Acreditar el Diseño de por lo menos cinco (5) proyectos de vivienda.
RESIDENTE DE OBRA	Ingeniero Civil o Arquitecto.	Mayor a cinco (5) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional.

- **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, diploma o acta de grado, en las condiciones establecidas.

Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades contratadas, cumplan con los requisitos.

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.

21. 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 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
FACTORES DE PUNTAJE ESPECIFICA	
MAYOR EXPERIENCIA EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS.	300 PUNTOS
MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA	100 PUNTOS
MAYOR INDICE DE LIQUIDEZ	50 PUNTOS
MAYOR CAPITAL DE TRABAJO	50 PUNTOS
EQUIPO PROFESIONAL	200 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	500 PUNTOS

22. FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA

22.1 Mayor Número De Área En Metros Cuadrados Construidas - Experiencia Del Proponente En Construcción.

- Proyectos de Vivienda VIS/VIP, cuya sumatoria sea de 3.000 a 6.000 m2 de área construida. **150 puntos.**
- Proyectos de Vivienda VIS/VIP, cuya sumatoria sea mayor 6.001 m2 de área construida. **300 puntos.**

22.2 Mayor Capacidad Financiera

- Mayor índice de liquidez

Se asignará el mayor puntaje (50 puntos) al proponente que presente en su RUP el mayor índice de Liquidez. A las demás ofertas, se les asignaran puntos así:

- A la segunda oferta con mayor índice de liquidez se le asignara 30 puntos.
- A la tercera oferta con mayor índice de liquidez se le asignara 10 puntos.

- Mayor Capital de Trabajo

Se asignará el mayor puntaje (50 puntos), al proponente que presente en su RUP el menor índice de endeudamiento. A las demás ofertas se les asignarán puntos así:

- A la segunda oferta con mayor capital de trabajo se le asignara (30 puntos)
- A la tercera oferta con mayor capital de trabajo se le asignara (10 puntos)

22.3 Equipo Profesional

Se asignarán 200 Puntos a las hojas de vida que cumplan con los requisitos solicitados.

23. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA

El puntaje de cada propuesta será el resultado de sumar los puntajes obtenidos de acuerdo con lo indicado en los numerales 22.1 / 22.2 / 22.3 de estos términos de referencia.

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el mayor puntaje y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación (500 puntos), y que cumpla con lo requerido en el presente documento.

24. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el mayor capital de trabajo, de continuar el empate, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el mayor número de m² construidos. Si el empate continúa, tendrá una posición prioritaria en la lista aquella que haya presentado el mayor índice de liquidez, y si el empate persiste, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas para la definición del orden en que será incorporado en la lista por parte del evaluador. El sorteo se realizará en audiencia a la que serán invitados los proponentes interesados y que se realizará en la fecha, hora y lugar indicados en el cronograma del proceso.

25. CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA.

Además de los casos contenidos en la ley, el Municipio de Becerril, rechazará las Ofertas presentadas por las siguientes causales de rechazo:

- a. Cuando el objeto social del oferente no corresponda al objeto del proceso.
- b. Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- c. Cuando el oferente no presente, dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- d. Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos.
- e. Cuando se encuentre o compruebe que el oferente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- f. Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento para Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR.**
- g. Cuando el oferente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- h. Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.

- i. Cuando el Oferente habiendo sido requerido por Fiduciaria Central S.A, como vocera del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL, CESAR.**, para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- j. Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- k. Cuando el mismo Oferente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- l. Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- m. Cuando la propuesta o la subsanación a la misma sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.

26.VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución del proyecto será de 24 meses contados a partir de la firma del Otrosí Modificatorio por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**. En todo caso este plazo podrá ser modificado con el cronograma de obra presentado por el Constructor.

27.OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

- Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías solicitadas en este documento, si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al Fideicomitente Constructor, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias
- En el caso en que se presente un comprobado incumplimiento reportado por el Veedor, presentar los respectivos informes al FIDEICOMITENTE APORTANTE, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación de los cronogramas y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.
- Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los diez (10) días calendarios siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de construcción.
- Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

28.OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE

- Se obliga a recibir a título de comodato precario los bienes fideicomitidos, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.

- Se obliga a colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- Se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso en que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
- Se obliga a instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente contrato, siempre que haya sido vinculado en debida forma al proceso administrativo o judicial en donde se decretaron las medidas.
- Se obliga a registrar la escritura pública de transferencia de **LOS INMUEBLES** para incrementar el **FIDEICOMISO**.
- Se obligan a informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- Se obliga a registrar, la escritura pública que contenga la transferencia de dominio del **INMUEBLE**.
- se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre los inmuebles que se transfieran para el incremento del **FIDEICOMISO**, y entregarlo a paz y salvo por todo concepto.
- Se obligan a entregar a la firma de la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, el Estado de Cuenta para Transferencia de Bienes Inmuebles, en el que conste que el inmueble se encuentra el día por concepto de Impuesto Predial, valorización y servicios públicos de los últimos cinco (5) años.
- Se obliga a transferir **LOS INMUEBLES** en cumplimiento del objeto contractual.

29.OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

- Recibir a título de comodato precario, el(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán los proyectos, antes del inicio de la fase de construcción de los mismos.
- Cumplir las obligaciones señaladas en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil, incluyendo la vigilancia y custodia del(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán los proyectos.
- Cuidar, y conservar el(los) predio(s) en forma tal que se mantenga en buen estado, siendo su responsabilidad el mantenimiento a que haya lugar en los términos del artículo 2203 del Código Civil.
- No variar la destinación, ni el uso propuesto para el (los) predio (s) dado en comodato y responder por su correcta utilización.
- Pagar de manera oportuna los servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s)
- Responder por todos los daños causados a terceros que sean imputables al comodatario, durante el término de ejecución del contrato de comodato.

- Responder por cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de los bienes, cuando haya dado al bien un uso indebido o cuando demore su restitución. Se exceptúan los daños ocasionados por fenómenos de la naturaleza o casos fortuitos.
- Velar con el apoyo de las autoridades locales que no se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en el inmueble.
- Informar al comodante y al Veedor del contrato de construcción, en forma inmediata y por escrito, los deterioros o amenazas que sufran el(los) bien(es) entregados en comodato, sin perjuicio de la responsabilidad de vigilancia y custodia a cargo del Fideicomitente Constructor.
- Restituir el(los) inmueble(s) sobrantes, en buen estado, al propietario de los mismos, una vez terminado el **PROYECTO** suscrito con **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL CESAR.**
- Asumir la responsabilidad de guardián del(los) predios dados en comodato, en su calidad de comodatario, y responder por la realización, dirección y manejo de las labores de construcción que se adelantarán y en general por las actividades y afines y conexas con el desarrollo de dicha construcción. En consecuencia, mantendrá indemne al **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE BECERRIL CESAR, a FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** y al Fideicomitente, ante cualquier reclamación que pueda derivarse del desarrollo de las obligaciones a su cargo, del incumplimiento de sus obligaciones como comodatario y/o de las labores y actividades por él desarrolladas en los bienes objeto de comodato. En consecuencia, saldrá a la defensa de estos últimos asumiendo los costos y gastos que genere la defensa.
- Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, así como del normal desarrollo del objeto del mismo.

30. FORMA DE PAGO AL PROPONENTE.

La fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago que corresponda al beneficio en el contrato que perfeccione este proceso de selección en los términos del contrato de fiducia mercantil, es decir, en las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción.

31. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

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

32. INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR SELECCIONADO

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

33.GASTOS DEL CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR seleccionado,

34.LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual el Municipio de Becerril, Cesar.

35.NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO

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

36.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.

**RAUL FERNANDO MACHADO LUNA
ALCALDE MUNICIPAL
BECERRIL - CESAR**