

PLIEGO DE CONDICIONES

OBJETO: INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR QUIEN EJERCERÁ DE MANERA INTEGRAL EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO URBANIZACION VIRGEN DE LOS DOLORES DEL MUNICIPIO DE CACOTA NORTE DE SANTANDER; EL CUAL TENDRÁ A SU CARGO, ENTRE OTRAS ACTIVIDADES: LA CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, VENTA, ASIGNACIÓN Y ENTREGA, DE LAS VIVIENDAS A LAS POSIBLES PERSONAS QUE CUMPLAN CON LAS CONDICIONES O REQUISITOS ECONÓMICOS DE VIVIENDA VIS ACORDE A LO ESTIPULADO POR EL GOBIERNO Y SUBSIDIOS DE CAJA DE COMPENSACIÓN; Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Municipio de Cacota, de 2026

A. Modalidad de Selección.

La presente convocatoria se desarrollará a través de la modalidad de **INVITACIÓN PÚBLICA** de conformidad con lo indicado en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo, y con la necesidad de desarrollo y las calidades extraordinarias que prevé la Ley de vivienda 1537 de 2012, “por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”, el cual dispone en su artículo 6°, que: *“Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional. Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.*

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado.”

Sin perjuicio de lo anterior, el presente proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA** también se rige por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, así como también le son aplicables los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Lo transcrito da respaldo jurídico a las condiciones y metodología que serán aplicadas para seleccionar el Fideicomitente Constructor que cumpla con los requisitos establecidos por la ley, que garantizan su idoneidad y experiencia para ejecutar el proyecto que se pretende desarrollar mediante el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, el cual una vez sea seleccionado el Fideicomitente Constructor, se modificará en su objeto a un Contrato Derivado de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, con el fin de reglamentar todo lo correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE CIENTO VEINTISÉIS (126) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EL CUAL SE DESARROLLARÁ EN 14 ETAPAS, CADA UNA COMPUESTA DE NUEVE (9) UNIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CACOTA.**

La Fiduciaria se reserva la facultad de objetar la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; entre otros.

I. Convocante

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., por instrucción directa del **MUNICIPIO DE CACOTA** quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE en el** Contrato de Fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, pone a disposición de los interesados el presente documento denominado **TÉRMINOS DE REFERENCIA** para la selección del Fideicomitente Constructor que se encargará por su cuenta y riesgo de la construcción de un proyecto inmobiliario de Viviendas de Interés Social (VIS), consistente en la **“CONSTRUCCIÓN DE CIENTO VEINTISÉIS (126) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EL CUAL SE DESARROLLARÁ EN 14 ETAPAS, CADA UNA COMPUESTA DE NUEVE (9) UNIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CACOTA”** como estrategia para mejorar los indicadores de vivienda del Departamento como expresión de cumplimiento de los fines constitucionales del Estado.

- **NATURALEZA JURÍDICA FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

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 3.271 de fecha 20 de agosto de 1992, otorgada en la Notaría 15 del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S. 83514 del día 4 de septiembre de 1992.

La Fiduciaria tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones previstas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990, la Circular Básica Jurídica y la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas concordantes le permiten.

Dentro de sus actividades principales la Fiduciaria tiene como objeto la celebración de contratos de: Efectuar Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

II. Aspectos Generales

1. Compromiso Anticorrupción

Los Proponentes deben suscribir el compromiso anticorrupción contenido en el **Anexo 1** en el cual manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado Colombiano contra la corrupción.

2. Costos de Participación en el Proceso de Contratación

Constituirá responsabilidad de los interesados y/o proponentes, los costos y gastos en que pudieren incurrir en la preparación de la propuesta a ser presentada, con ocasión del análisis de documentos del proceso, la presentación de observaciones, la formalización de ofertas, las observaciones a las mismas, y cualquier expensa derivada de la participación en la presente invitación.

3. Correspondencia y Comunicaciones

Las comunicaciones en el marco del presente proceso de contratación se realizarán a través del siguiente link: <https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026> dispuesto por **FIDUCIARIA CENTRAL**, la cual obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**.

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en la dirección de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com - maria.meza@fiducentral.com, dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección, en archivos de máximo 10 megas, en caso de que los archivos superen esta capacidad, se deberá remitir un correo con los archivos comprimidos. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, correos electrónicos y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El Interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

En cuanto a las aclaraciones y envío de documentos requeridos con ocasión de la verificación y evaluación de las propuestas, sólo serán tenidas en cuenta aquellas que se entreguen en los términos y condiciones que señale el comité evaluador, cuando identifiquen el proceso de selección al que se refieren, la dirección física, o correo electrónico del remitente, y sean suscritos por el proponente o su representante legal.

La Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, por su parte, podrá enviar la correspondencia a los correos electrónicos registrados por los Interesados o proponentes, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB, a través del link antes mencionado.

4. Evaluación y Selección de las Propuestas

Será el Municipio de Cacota, a través del comité evaluador designado será el encargado de realizar la evaluación técnica, jurídica y financiera. Con base en el informe de evaluación respectivo, el Profesional Especializado, presentará al **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, un orden de elegibilidad de conformidad con la evaluación efectuada por el comité evaluador.

Los funcionarios que designe el Municipio de Cacota, como evaluadores efectuarán la verificación de los requisitos habilitantes para la participación del proceso y la evaluación de los factores de escogencia, dentro del plazo señalado para el efecto en el cronograma de cada convocatoria. El Municipio de Cacota, mediante adenda podrá prorrogar el período de evaluación por el tiempo que estime necesario. Por ser una modificación en cuestión de tiempo reflejada en el cronograma de evaluación, no será requerido que esta adenda sea aprobada por el comité técnico. Esta modificación se informará previamente mediante el mecanismo de publicidad indicado en los Términos de Referencia.

El **MUNICIPIO DE CACOTA** seleccionará al Fideicomitente Constructor y adjudicará el contrato conforme al orden de elegibilidad y recomendación de adjudicación realizada por el Comité Técnico, con fundamento en los informes de verificación, de evaluación y calificación de las ofertas, resultado del proceso de evaluación y consolidación adelantado por el comité evaluador.

El Informe de Evaluación será publicado en la página web de la FIDUCIARIA y comunicado mediante el procedimiento de publicidad indicado en los Términos de Referencia, de acuerdo con el cronograma establecido en el presente documento. El **MUNICIPIO DE CACOTA** podrá suspender o cancelar en cualquier etapa la convocatoria cuando se presenten o sobrevengan circunstancias que impidan el curso normal de la misma; además podrá declarar desierta la convocatoria por las causales definidas en los respectivos Términos de Referencia.

5. Idioma

Los documentos y las comunicaciones entregadas, enviadas o expedidas por los Proponentes o por terceros para efectos del proceso de invitación privada, o para ser tenidos en cuenta en el mismo, deben ser otorgados en castellano. Los documentos con los cuales los proponentes acrediten los requisitos habilitantes que estén en una lengua extranjera, deben ser traducidos al castellano y presentarse junto con su original otorgado en lengua extranjera.

6. Legalización de Documentos otorgados en el exterior

Para firmar el contrato, el Proponente que resulte adjudicatario deberá presentar la traducción oficial al castellano de los documentos presentados por escrito en idioma extranjero, la cual deberá ser oficial en los términos del artículo 251 del Código General del Proceso, cumpliendo el trámite de apostilla o consularización.

7. Conversión de Monedas

Los Proponentes deben presentar sus estados financieros en la moneda legal del país en el cual fueron emitidos y en pesos colombianos, si es que hubiere lugar a ello. Para efectos de acreditar y verificar los requisitos habilitantes se tendrá en cuenta la tasa representativa del mercado para la fecha en la cual los estados financieros fueron expedidos.

Sin perjuicio de lo anterior, el proponente y el Municipio de Cacota tendrán en cuenta las tasas de cambio certificadas por la autoridad competente, precisando que el pago de las obligaciones del contrato resultante de este proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA** se hará en pesos colombianos.

8. Cronograma

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de la Invitación para ofertar	04 de mayo de 2026	Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com , en la siguiente ruta: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
Plazo para observaciones a la invitación	05 de mayo 2026 11:00 horas	Los proponentes deberán remitir las observaciones a la dirección

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
		de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com
Respuesta a las observaciones	06 de mayo de 2026 16:00 horas	Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com , en la siguiente ruta: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
Plazo final para la entrega de las propuestas.	Hasta el 08 de mayo de 2026 09.00 HORAS	Los proponentes deberán remitir las propuestas a la dirección de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com y ana.jimenez@fiducentral.com , en archivos de máximo 10 megas, en caso de que los archivos superen esta capacidad, se deberá remitir un correo con los archivos comprimidos.
Verificación de los requisitos habilitantes y publicación del mismo	12 de mayo de 2026 hasta las 10:00 horas	Alcaldía Municipal de Cacota
Traslado del Informe de Verificación de Requisitos Habilitantes y plazo subsanación hasta el	13 de mayo de 2026 16:00 horas	Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com , en la siguiente ruta: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
Aceptación de la Oferta	Dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al traslado del informe de evaluación.	Los proponentes deberán remitir la aceptación de la oferta a la dirección de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com

SUSCRIPCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO: Una vez el Comité Evaluador apruebe la designación del proponente elegido que ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente Aportante, procederá a remitir al proponente elegido el correspondiente oficio de adjudicación y aceptación; para lo cual, el adjudicatario tendrá un término máximo de tres (3) días hábiles para aceptar formalmente su designación, la cual debe estar debidamente suscrita por el Representante Legal.

Una vez recibida la aceptación del adjudicatario a su designación como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último deberá cumplir con el proceso de vinculación y validación SARLAFT de la Fiduciaria; razón por la cual, una vez dicho proceso de vinculación culmine de manera satisfactoria, será procedente continuar con los trámites de perfeccionamiento y suscripción de la modificación integral del Contrato de Fiducia. Suscrito el contrato, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá constituir la garantía única de cumplimiento para amparar sus obligaciones, conforme a los Términos de Referencia, la cual será debidamente aprobada por la Fiduciaria.

No obstante, es preciso aclarar que, la modificación integral del Contrato de Fiducia deberá ser suscrito a más tardar dentro del mes siguiente a la selección del proponente que ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Municipio en su calidad de Fideicomitente Aportante, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados mediante ADENDA, a través de la Página WEB de la Fiduciaria, en la siguiente ruta: <https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026>.

III. Objeto

El Municipio de Cacota – Norte de Santander, en su calidad de Fideicomitente Aportante, a través del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, y este por medio de su vocera, esto es, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, requiere adelantar el presente proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA**, para la selección, evaluación y adjudicación 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, la "**CONSTRUCCIÓN DE CIENTO VEINTISÉIS (126) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EL CUAL SE DESARROLLARÁ EN 14 ETAPAS, CADA UNA COMPUESTA DE NUEVE (9) UNIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CACOTA**".

El proponente elegido ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, a través del cual se reglamentará todo lo concerniente a la vinculación de beneficiarios de vivienda gratuita, construcción, escrituración, condiciones de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad lo desarrollará por su cuenta y riesgo.

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos de fiducia con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, bajo su propia cuenta y riesgo.

a. Especificaciones del objeto y obligaciones

- 1. OBJETO: INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR QUIEN DESARROLLARÁ DE MANERA INTEGRAL EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO URBANIZACION VIRGEN DE LOS DOLORES DEL MUNICIPIO DE CACCOTA NORTE DE SANTANDER; EL CUAL TENDRÁ A SU CARGO, ENTRE OTRAS ACTIVIDADES: LA CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, VENTA, ASIGNACIÓN Y ENTREGA, DE LAS VIVIENDAS A LAS POSIBLES PERSONAS QUE CUMPLAN CON LAS CONDICIONES O REQUISITOS ECONÓMICOS DE VIVIENDA VIS ACORDE A LO ESTIPULADO POR EL GOBIERNO Y SUBSIDIOS DE CAJA DE COMPENSACIÓN; Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

2. **PRESUPUESTO OFICIAL:** El presupuesto oficial estimado para la ejecución del presente proyecto está valorado en **DOCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$12.940.830.000) M/cte.**
3. **PROYECTO:** Esta constituido por ciento veintiséis (126) unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) el cual se desarrollará en 14 etapas, cada una compuesta de nueve (9) unidades de vivienda de la siguiente manera:
 - a. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - b. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - c. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - d. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - e. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - f. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - g. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - h. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - i. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - j. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - k. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - l. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - m. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**
 - n. Construcción de 9 viviendas de interés social equivalentes a **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$924.345.000) M/cte.**

NOTA 1: La ejecución de la etapa b depende de la entrega y aprobación de la etapa a. en este sentido, la ejecución de cada una de las etapas dependerá de la terminación de la etapa anterior.

NOTA 2: El constructor dará cierre por cada etapa y hará renovación de garantías según sea el valor del presupuesto de cada una. Por lo tanto, se comprende que las etapas que conforman el proyecto son económicamente independientes. El contrato se renovará mediante otro sí para el comienzo de cada una de las etapas.

4. **DURACION:** Cada etapa tendrá una duración máxima de dos (02) meses para llevar a cabo la ejecución de las obras, escrituración y entrega de las obras . En este sentido para iniciar una etapa, debe estar terminada y entregada la anterior para tal efecto, el Interventor/Supervisor del contrato deberá verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos, para inicio de obras:
 - Hojas de Vida del personal mínimo requerido
 - Afiliaciones al Sistema General de Seguridad Social del personal del Constructor
 - Programa de Seguridad y Salud de Trabajo, Gestión Social y Manejo Ambiental.
 - Cronograma y Plan de inversión para la ejecución de las actividades contratadas
 - Programación de obra.
 - Verificación del Plan de Gestión Integral de Obra en todos sus componentes (Siso, Ambiental y Capacitación).

Nota 1: En los términos que para tal efecto sean establecidos en el Contrato Derivado de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario - **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, la Interventoría designada a través del Comité Evaluador, y que será contratada por el **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, validará el cumplimiento de dichos requisitos como condición para la suscripción del acta de inicio de obras. El incumplimiento de las obligaciones aquí enunciadas dará lugar a que la Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, haga efectiva la garantía correspondiente.

Nota 2: Para la entrega de los inmuebles, se verificará que el Fideicomitente Constructor haya aportado, como mínimo lo siguiente:

- Copia de la licencia de reglamento de propiedad horizontal, otorgada por la secretaria de planeación del Municipio de Cacota.
- Escritura pública del Reglamento de propiedad Horizontal por parte de Notaria Publica y oficina de Notariado y registro.
- Registro y asiento de cada una de las matrículas inmobiliarias en debida forma en Notariado y registro.
- Paz y salvo por el pago de los gastos de escrituración e impuestos de registro.
- Los demás requisitos previstos en el Contrato de Fiducia.

Nota 3: La Interventoría del Proyecto será ejercida por la persona jurídica seleccionada del proceso de Invitación Pública que adelante **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, por cuenta del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**. Esta elección estará a cargo del comité evaluador designado por el municipio, su objetivo será realizar el seguimiento y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, jurídica y ambiental para el adecuado inicio, ejecución y liquidación del proyecto; tendrá a su cargo realizar la contratación del Supervisor Técnico Independiente.

b. Obligaciones De Las Partes.

Las obligaciones para ejecutar por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos del contrato, una vez suscriba el otrosí que lo vincula al mismo en dicha calidad, contrae las siguientes obligaciones, además de las que consisten en ejercer el diseño, construcción, gerencia y promoción del proyecto por su propia cuenta y riesgo, las cuales incluyen las siguientes actividades sin perjuicio de las demás obligaciones del contrato de fiducia mercantil. No obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el supervisor por parte del municipio podrá solicitar su revisión y/o ajuste:

1. Para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto.
2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia, tenencia y conservación de los inmuebles se deriven.
3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la transferencia de **LOS INMUEBLES**, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la escritura o resolución de transferencia, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y demás de conservación y tenencia.
4. Suscribir los contratos de vinculación con los **ENCARGANTES** y entregar la cartilla de Negocios Fiduciarios emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de ellos.
5. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.

6. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
7. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicione, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
8. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
9. Suscribir en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del PROYECTO.
10. Antes de iniciar la FASE DE ESCRITURACIÓN, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula, si aplica.
11. Suscribir en conjunto con LA FIDUCIARIA quien como vocera del FIDEICOMISO únicamente como propietario fiduciario- tradente, otorgará las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del PROYECTO. Así mismo EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la FIDUCIARIA, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del PROYECTO.
12. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente FIDEICOMISO y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del PROYECTO.
13. Informar a los ENCARGANTES, mediante comunicación escrita y cuya entrega sea verificable, el cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
14. Colaborar con LA FIDUCIARIA en la defensa y conservación de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
15. Instruir a LA FIDUCIARIA, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del PROYECTO, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
16. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la que conste la transferencia de los inmuebles para incrementar el presente FIDEICOMISO.
17. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la FIDUCIARIA.
18. A no recibir directamente recursos de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES, obligación que a su vez se hará constar en las PROMESAS DE COMRAVENTA.
19. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.
20. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
21. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
22. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito para el desarrollo del PROYECTO respaldado y/o garantizado con la garantía exigida por el acreedor.
23. Entregar a LA FIDUCIARIA a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.

24. 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.
25. Otorgar en la fecha de firma del otrosí que lo vincule a este contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
26. Otorgar en la fecha de firma del otrosí que lo vincule a este contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como garantía para respaldar el cumplimiento del pago de las comisiones fiduciarias que aquí se estipulan como remuneración y demás obligaciones a su cargo que se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
27. 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 hiciera.
28. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
29. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del PROYECTO, y OBLIGACIONES, PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO, por lo tanto, contrae las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

a. POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga directamente y/o a través de un tercero contratado bajo su entera responsabilidad a:

1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del PROYECTO, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo.
2. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO.
3. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
4. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de LA FIDUCIARIA en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria".
5. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
6. Promocionar los bienes objeto de comercialización del PROYECTO, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
7. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al PROYECTO, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por LA FIDUCIARIA, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes. Lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene EL FIDEICOMITENTE con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción de este contrato.

8. Entregar a LA FIDUCIARIA, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el PROYECTO.
9. Acompañar y asistir a los PROMITENTES COMPRADORES según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
10. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR, en su calidad de gerente del PROYECTO, instruya a LA FIDUCIARIA sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.

b. POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones:

1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc.
3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO.
7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del PROYECTO.
8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
9. Atender los resultados a las consultas ante Secretaría de Planeación u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los PROMITENTES COMPRADORES que se requieran.
11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
13. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
16. Resolver y acatar recomendaciones del FIDEICOMITENTE APORTANTE con el previo aval de la INTERVENTORIA.
17. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento se obliga a suministrar a los ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA y al

FIDEICOMISO por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

18. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento declara que se hace responsable ante los ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no tendrá a su cargo cumplir los lineamientos señalados en dicha Circular.
19. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, y demás que legalmente deban ser suscritas por EL FIDEICOMISO.

c. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga directamente y/o a través de un tercero contratado bajo su entera responsabilidad a:

1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, con el fin de que instruyan a LA FIDUCIARIA sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de PROMESA DECOMPRAVENTA. Todo lo anterior con previa autorización escrita del FIDEICOMITENTE APORTANTE en atención a los subsidios otorgados a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el PROYECTO de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
3. Elaborar y entregar en la fecha de firma del otrosí que lo vincula al presente contrato la factibilidad económica del PROYECTO, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación o autoridad urbanística correspondiente, en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los PROMITENTES COMPRADORES que se requieran.
10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación del FIDEICOMITENTE APORTANTE de ser requerido por este.
14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaría de planeación del MUNICIPIO DE CACOTA o autoridad urbanística competente.

15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la Secretaría de Planeación y/o autoridad urbanística competente del MUNICIPIO DE CACOTA o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
16. Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
17. Establecer y vigilar el programa de obra.
18. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
20. Revisar y controlar la planeación del PROYECTO y su programación.
21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del PROYECTO.
22. Autorizar conjuntamente con el INTERVENTOR durante la fase de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y EL INTERVENTOR y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del FIDEICOMISO.
24. Reportar al FIDEICOMISO las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
25. Llevar la contabilidad del PROYECTO.
26. Entregar a LA FIDUCIARIA la minuta de Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma de la misma.
27. Entregar a LA FIDUCIARIA copia del Reglamento de Propiedad Horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva con su respectivo formulario de calificación.
28. Supervisar el proceso de promoción y/o comercializaciones efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
29. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
30. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
31. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a LA FIDUCIARIA el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del PROMITENTE COMPRADOR.
32. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del PROYECTO.
33. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES ante la Oficina competente de la ciudad.

d. POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones:

1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
2. Presentar a la FIDUCIARIA, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del PROYECTO.
3. Adquirir con recursos del FIDEICOMISO todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos

que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.

4. Suscribir las PROMESAS DE COMPRAVENTA, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la FIDUCIARIA. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del CONTRATO DE VINCULACIÓN y PROMESA DE COMPRAVENTA.
5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO, y los trabajadores contratados.
9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del PROYECTO.
14. Solicitar al FIDEICOMISO, durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de LA FIDUCIARIA, teniendo en cuenta que para cada desembolso EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de LA FIDUCIARIA, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los PROMITENTES COMPRADORES de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del PROYECTO en general.
18. Garantizar a LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
19. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del PROYECTO, todas las reparaciones solicitadas por los PROMITENTES COMPRADORES de las unidades privadas del PROYECTO, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.
20. Controlar la contratación de personas, subcontratistas, INTERVENTOR, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.

21. Exigirles a los subcontratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
22. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
23. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES. Dicho pacto se estipulará en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y en las escrituras de transferencia.
24. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ostentará la calidad de enajenador.
25. Constituir con anterioridad al inicio de la fase de construcción o al acta de inicio de la obra (lo que ocurra primero) y como requisito previo para cumplimiento de las CONDICIONES para la liberación de los recursos recaudados de los ENCARGANTES destinados a la construcción del PROYECTO a favor de EL FIDEICOMISO, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: i) PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR: la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más (ii) RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, para la verificación de las CONDICIONES para la liberación de los recursos recaudados de los ENCARGANTES destinados a la construcción del PROYECTO. Adicionalmente, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, cuya licencia se radique a partir del 31 de diciembre de 2021, con una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de tal Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.
26. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

Responsabilidad ambiental: Será responsabilidad del adjudicatario aportar al desarrollo sostenible, por tanto, admite que el dimensionamiento del componente ambiental contribuye a mejorar la calidad de las obras y al cumplimiento de los objetivos del Estado en la materia. En caso de probarse conductas, hechos o actividades consideradas infracciones que atenten contra el ambiente o que sean violatorias de la normatividad vigente, el adjudicatario será acreedor a las multas o sanciones que establezca el ordenamiento, precisando que el Fideicomitente Constructor Desarrollador será el único responsable de los procedimientos administrativos que de este incumplimiento se deriven.

El Municipio de Cacota, así como el Interventor, se obligan a exigir el cumplimiento de las normas ambientales vigentes, por tanto, verificarán que el Fideicomitente Constructor adopte buenas prácticas de ingeniería para la ejecución del objeto, obedeciendo a criterios de respeto por el entorno natural y social del área de influencia del proyecto. Así las cosas, el manejo ambiental de las obras incluye la articulación espacial y temporal de las medidas adecuadas para cada uno de los impactos generados por el desarrollo de la misma, incluyendo la participación de los grupos de interés y la comunidad involucrada a fin de precisar las medidas y/o acciones inherentes a la protección del ambiente. Para tal efecto, las directrices del manejo

ambiental de las obras tendientes a prevenir, mitigar, corregir o compensar su impacto, deben considerar los siguientes aspectos en armonía con la gestión social:

- Establecer medidas y/o estrategias dirigidas a instruir y lograr la participación de las autoridades, organizaciones comunitarias y beneficiarios en la conservación y mantenimiento de la obra.
- Construcción o adecuación de campamento cuando hubiere lugar a ello.
- Operación y mantenimiento de equipos y maquinaria.
- Manejo adecuado de los residuos provenientes de la ejecución de las obras.
- Manejo de excavaciones y control de la sedimentación.
- Control de vertimientos.
- Manejo de suelos y control de la erosión.
- Cumplimiento de la norma de higiene, salud ocupacional y seguridad industrial.
- Servicios públicos adecuados para el bienestar del personal de obra.

c. Obligaciones de la Fiduciaria.

1. Fungir como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, bajo los alcances y limitaciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, así como en los artículos 1226 al 1244 del Código de Comercio.
2. Adelantar como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, la publicación del proceso de selección con base a la Instrucción emitida por el Fideicomitente Aportante.
3. Efectuar la vigilancia y control del contrato, así como realizar las recomendaciones que estime pertinentes para la correcta ejecución del mismo por intermedio del funcionario designado para ejercer la vigilancia y control.
4. Efectuar el pago y/o giro de recursos al Fideicomitente Constructor Desarrollador, en la forma y términos estipulados en el contrato.
5. Exigir y verificar por intermedio de la interventoría y la Supervisión Técnica designada para ejercer la vigilancia y control de la ejecución del contrato, el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente Constructor Desarrollador frente al pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social en salud, pensión, riesgos laborales y aportes parafiscales si es el caso.
6. Aprobar la garantía única de cumplimiento que el Fideicomitente Constructor Desarrollador constituya en debida forma, así como las demás pólizas que sean exigidas en el Contrato de Fiducia.
7. Liquidar el contrato de Fiducia Derivado, en los términos previstos en el mismo.
8. Las demás obligaciones que para tal efecto sean establecidas en la Modificación Integral al Contrato de Fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, el cual una vez sea seleccionado el Fideicomitente Constructor Desarrollador, se modificará en su objeto a un Contrato Derivado de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario; así como también las que normativamente sean aplicables.

d. Obligaciones del Fideicomitente Aportante.

1. Coordinar a los diferentes entes que participan en el proyecto. Supervisar que todos los lineamientos técnicos, Financieros y Sociales planteados en el esquema general de gestión sean cumplidos por los promotores y/o constructores privados.
2. Abstenerse de ceder su posición contractual dentro del Fideicomiso, así como hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de las relaciones derivadas del contrato, salvo autorización previa, expresa y de todas las demás partes del contrato.

3. Elaborar y entregar la factibilidad económica del proyecto, junto con el presupuesto preliminar y el flujo de caja proyectado, así como los correspondientes estudios y diseños. En todo caso el presupuesto definitivo será presentado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.
4. Realizar la supervisión de los contratos de interventoría y supervisión técnica independiente suscritos por el **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA** para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. Propender el acompañamiento del equipo diseñador, gerente del proyecto o quien se determine de forma idónea para efectuar este seguimiento en la ejecución del proyecto, ya sea en visitas a obra o en comités de obra y/o reuniones.
6. Solicitar informes periódicos del avance de obra con el fin de verificar el correcto cumplimiento del cronograma de obra.
7. Revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
8. Implementar las acciones que instruya el Comité Fiduciario, priorizando las actividades y tareas, según los requerimientos del **PROYECTO**.
9. Presentar recomendaciones al **COMITÉ FIDUCIARIO** sobre aquellos temas que se requieren para avanzar en el desarrollo del **PROYECTO**, y todas aquellas tendientes a mejorar el desarrollo del **PROYECTO**.
10. Servir de coordinador entre las diferentes líneas de relación entre el **FIDEICOMISO** y las demás entidades oficiales (Alcaldía, Secretaría de Planeación, entre otros); al igual que las demás entidades y/o el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
11. Presentar a LA **FIDUCIARIA**, reportes técnicos y financieros periódicos, en los cuales se evalúe la marcha del proyecto, el cumplimiento de los presupuestos y cronogramas adoptados, al igual que informe del avance de la ejecución de los contratos celebrados para el desarrollo del proyecto.
12. Expedir el correspondiente registro presupuestal **RPC**.
13. Las demás obligaciones que para tal efecto sean establecidas en la Modificación Integral al Contrato de Fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, el cual una vez sea seleccionado el Fideicomitente Constructor Desarrollador, se modificará en su objeto a un Contrato Derivado de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario; así como también las que normativamente sean aplicables.

e. FASES DEL CONTRATO DERIVADO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA:

La estructura del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario a celebrar plantea las siguientes fases, sin perjuicio de estas, la fase de construcción puede llevarse a cabo de forma simultánea. Así mismo, se aclara que los términos que se fijen en el **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, se referirán a periodos máximos, pudiendo las partes darle finalización previa. De requerir mayor tiempo, deberá suscribirse el respectivo otrosí. Las fases iniciales señaladas son:

- **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** a favor del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**. Esta fase inició a partir de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos constitutivo del patrimonio autónomo antes mencionado, y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de adición en fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo derivado, o Resolución, según el caso, sobre el inmueble, previo estudio de títulos con concepto favorable elaborado por uno de los abogados autorizados por la **FIDUCIARIA**; etapa en la cual el Municipio de Cacotas en su calidad de 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.

Así mismo, en esta fase se podrá realizar el proceso de vinculación de las familias beneficiarias del proyecto entregadas por el Municipio, para lo cual se asignarán a su favor las unidades resultantes del **PROYECTO**,

adquiriendo así la calidad de **ADHERENTES** hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** y/o punto de equilibrio por cada etapa (si aplica), por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD antes mencionado.

- **FASE PREVIA DEL PROYECTO - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en administrar los recursos aportados por el Municipio de Cacota administrado por la **FIDUCIARIA**, para la construcción del **PROYECTO**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** y/o punto de equilibrio por cada etapa (si aplica), por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil. Esta fase iniciará desde la fecha en que se suscriba la Modificación Integral al Contrato de Fiducia del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, para adaptar su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, y va hasta la fecha de cumplimiento de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.

En esta fase el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario. Igualmente, en esta fase las personas beneficiarias de 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 el contrato fiduciario; con la salvedad que en el Contrato de Promesa de Compraventa se indicará que el inmueble corresponde a un programa de vivienda gratuita VIS, y en ese sentido, el pago del precio del inmueble está representado 100% a título de subsidio.

La **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** verificará del cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el contrato de fiducia mercantil, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas (si aplica), con el fin de que sean destinados a la construcción del mismo.

- **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **FASE PREVIA DEL PROYECTO - PUNTO DE EQUILIBRIO**, y posteriormente se suscriba el Acta de Inicio de Obas y/o Construcción. Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase será de dos (02) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obras.

Así mismo, durante esta fase, **FIDUCIARIA CENTRAL** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, pondrá a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** el cien por ciento (100%) de los recursos aportados por el Municipio de Cacota, para el pago de los costos Directos e Indirectos, asociados a la ejecución del proyecto; así como recibirá los recursos provenientes del Crédito Constructor y/o cualquier otra herramienta de financiación que se gestione.

- **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 MUNICIPIO DE CACOTA**, única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de área resultantes del **PROYECTO**, conjuntamente con los demás fideicomitentes, quienes suscriben la escritura, con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Este trámite tendrá una duración de dos (02) meses posteriores al plazo de ejecución de las obras.

- **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del contrato de fiducia mercantil y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación previstas en dicho contrato. Esta fase tendrá la duración que se defina en el contrato de fiducia mercantil a celebrar.

d. CONDICIONES PARA EL GIRO DE RECURSOS Y/O PUNTO DE EQUILIBRIO:

En esta fase se deberán cumplir con todas las condiciones técnicas, jurídicas y financieras requeridas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, para la ejecución del **PROYECTO**, con el fin de poner a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por el **MUNICIPIO DE CACOTA** previo cumplimiento por parte de dicho fideicomitente de los requisitos indicados en el Contrato de Fiducia Mercantil una vez modificado integralmente para que se dé inicio a la **Fase de Construcción** del **PROYECTO**.

Para efectos de lo anterior, se deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las demás previstas en el Contrato de Fiducia Mercantil:

1. Expedición de la Licencia de Construcción y Urbanismo para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con la constancia de pago del impuesto de delineación urbana, y el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.
2. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por el **MUNICIPIO CACOTA** en su calidad de Fideicomitente Aportante, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
3. 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 del **FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**. En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán todos los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días–, por cada una de sus etapas, según aplique.
4. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
5. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
6. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, los recursos aportados y por aportar por el(los) adherente(s), los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (crédito constructor, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, aportes del Municipio, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO** por cada una de sus etapas. Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, los recursos deben ser 100% aportados al

fideicomiso constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes. De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

7. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en la que indique lo siguiente: (i) Que los recursos que serán liberados por la Fiduciaria, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, en virtud de lo dispuesto en el contrato de Fiducia. y en los Contratos de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación de los Adherentes; y (ii) Que el(los) Adherentes no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
8. La presentación de las pólizas de seguros, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá presentar también las demás pólizas de seguros mencionadas en los presente Términos de Referencia, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.
9. Informe preliminar del **INTERVENTOR** y certificación del Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en caso de que exista inversión en obra y/o avance en la ejecución de la misma.
10. Entregar el presupuesto, programación de obra, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la Fiduciaria para tal efecto; así como también remitir a la Fiduciaria dichos documentos en formato Excel.

Nota: Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** antes mencionadas, no se tendrán en cuenta el(los) adherente(s) de las unidades inmobiliarias que no hayan legalizado en el Contrato Individual de Vinculación, la asignación del subsidio para vivienda gratuita. De otra parte, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) adherente(s), o directamente del Fideicomitente Aportante y el Financiador (de ser el caso) quienes únicamente podrán entregarán recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por la Fiduciaria.

La totalidad de las condiciones se debe cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el Contrato de Fiducia, so pena de que la Fiduciaria este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo debe cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

e. Cuantía del Contrato

Conforme el análisis técnico y económico practicado por el Municipio de Cacota, para la estructuración del proyecto, la cuantía del contrato se estima por el valor se de **DOCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS**

TREINTA MIL PESOS (\$12.940.830.000) M/cte, el valor incluye la totalidad de los costos directos e indirectos que implica la correcta y oportuna ejecución del contrato y los impuestos a que se dieren a lugar.

f. Forma de Pago

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, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será el valor máximo por el que se comercializarán las unidades de vivienda resultantes del Proyecto, teniendo en cuenta que no podrá sobrepasar el tope máximo legal para las viviendas de INTERÉS SOCIAL, y deberá incluir los costos directos de la construcción de las unidades de vivienda que componen el PROYECTO + los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del inmueble fideicomitado y el pago de las comisiones fiduciarias, costos financieros y demás a considerar, ya que todos los costos y gastos deberán ser asumidos por el constructor designado por su propia cuenta y riesgo. Adicionalmente, se tendrá que presupuestar descontando el valor correspondiente al subsidio en especie del Municipio y en recursos de ser aportados por el mismo para integrar el cierre financiero.

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

g. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del proyecto es de veinte (20) meses, discriminando así: el plazo de la fase previa y ejecución de las obras en dieciocho meses (18) a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato; y un plazo para la escrituración y entrega de dos (02) meses posteriores al plazo de ejecución de las obras; siendo en total un plazo máximo de veinte (20) meses entre ejecución de las obras y escrituración y entrega.

h. Lugar de Ejecución

Conforme el alcance del proyecto, el contrato se ejecutará en el predio rural Lote 1 del MUNICIPIO DE CACOTA identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 272- 51673 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

i. Ofertas Parciales

Atendiendo la naturaleza del objeto a contratar y conforme al proyecto formulado, no resultan admisibles ofertas parciales.

IV. REQUISITOS HABILITANTES

El Comité Evaluador del **MUNICIPIO DE CACOTA**, determinará la vinculación del proponente seleccionado quien después de cumplir con los requisitos habilitantes de capacidad jurídica, financiera, organizacional y experiencia, ocupe el primer lugar en el orden de elegibilidad conforme las reglas contenidas en los Términos de Referencia. Los requisitos habilitantes serán verificados por los integrantes del comité evaluador, analizando si los proponentes **cumplen o no cumplen** las exigencias

fijadas para tal efecto, precisando que la selección de la oferta más favorable se hará ponderando factores de calidad y precio soportados en puntajes y fórmulas.

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos del principio de selección objetiva, se acudirá al Registro Único de Proponentes de los interesados en armonía con el contenido del pliego de condiciones. Para el presente caso en el marco de contratación de Derecho Privado, se acoge la previsión del Artículo 3 de la Ley 1882 de 2018 en materia de subsanabilidad, el registro deberá estar vigente y en firme para la fecha de cierre, advirtiendo en todo caso que los interesados deberán acreditar el cumplimiento de la obligación impuesta en materia de renovación cuando hubiere lugar a ello.

Para la acreditación de las condiciones que no resulten objeto de registro por parte de las Cámaras de Comercio, los interesados deberán presentar los documentos que señale el presente pliego de condiciones y sus adendas.

1. Reglas de Subsanabilidad.

Se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 5 de la Ley 1882 de 2018 “(...) *la ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje deberán ser solicitados por las entidades estatales y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto para el proceso de mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta. Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y la documentación solicitada por la entidad hasta el plazo anteriormente señalado. (...)*” (Subrayado fuera de texto).

2. Capacidad Jurídica

La capacidad jurídica es la facultad de una persona para celebrar contratos con una entidad, es decir (i) obligarse a cumplir el objeto pactado; siempre y cuando (ii) no esté incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad que impidan la celebración y ejecución del mismo. La capacidad de las personas jurídicas está relacionada con: (i) la posibilidad de adelantar actividades en ejercicio de su objeto social; (ii) las facultades de su representante legal u órganos de administración cuando resulte necesario según sus estatutos sociales; y (iii) La ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar derivadas de la Ley. Si la oferta la presenta una persona jurídica, su objeto social será verificado con la información que conste en el Registro Único de Proponentes y en el Certificado de Existencia y Representación Legal, donde se verificará quien ejerce la representación legal, sus facultades cuando hubiere lugar a ello.

2.1. OBJETO SOCIAL. Si se trata de personas jurídicas, su capacidad se circunscribe al desarrollo de la empresa o actividad mercantil o comercial, de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del Código de Comercio. En el evento que la propuesta se presente por un consorcio o unión temporal, el miembro que tenga mayor porcentaje de participación deberá tener la clasificación exigida por la entidad. La clasificación del otro miembro deberá corresponder a actividades inherentes a la ejecución del objeto contractual.

2.2. PARTICIPANTES. En la presente convocatoria pueden participar personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, en forma individual, en consorcio o en unión temporal cuyo objeto social o actividad mercantil se encuentre relacionada con la **prestación de servicios profesionales de ingeniería y arquitectura.**

Si la participación es en forma conjunta, es decir, por medio de consorcios o uniones temporales, estos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Los partícipes deberán acreditar que dentro de sus objetos, se encuentran comprendidas las actividades que se comprometen a desarrollar en el documento que por medio del cual se generó la unión temporal o consorcio.

- b. Los proponentes deberán indicar si su participación es a título de consorcio o unión temporal y, en caso de uniones temporales señalaran los términos y extensión de la participación en la propuesta y en la ejecución del contrato. Dicha participación no podrá ser modificada sin el consentimiento previo de la Administración.
- c. Los miembros del consorcio o de la unión temporal deberán presentar el documento de constitución, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, e igualmente su voluntad de participar en la presentación conjunta de la propuesta y de suscribir el contrato. A su vez, designara a la persona que actuara como representante del consorcio o de la unión temporal.
- d. El consorcio o unión temporal debe tener como mínimo una vigencia igual al término de ejecución del contrato y cinco (05) años más contados desde el vencimiento del plazo máximo para la entrega de los bienes . Por lo tanto, deberá indicar que este no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del Contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal.
- e. Cuando la propuesta supere al límite económico autorizado al representante, el proponente deberá allegar la autorización impartida por el órgano societario correspondiente para validar su actuación, precisando que cuando el certificado de existencia haga remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el Proponente deberá anexar copia de la parte pertinente de los mismos para efectos de verificación.

Teniendo en cuenta lo mencionado previamente, con el fin de verificar la capacidad jurídica de los proponentes se deberán allegar los siguientes documentos:

- 1. Carta de presentación de la propuesta debidamente diligenciada y suscrita por el representante legal del Proponente.
- 2. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio donde conste que su objeto social le permite ejecutar el objeto del contrato. Dicho certificado deberá estar expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso. (Tratándose de personas jurídicas extranjeras, deberán acreditar su existencia y representación legal mediante documento equivalente expedido por autoridad competente de país de origen expedido dentro de los noventa (90) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso en el cual conste expresamente su existencia, fecha de constitución, objeto social, duración, nombre del representante legal o nombre de la persona que ostente la capacidad de contraer obligaciones en nombre de la persona jurídica y sus facultades, precisando en caso de limitaciones estatutarias de dicha capacidad, que resultará necesarios aportar la autorización o documento correspondiente del órgano societario que lo faculta).
- 3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente o del representante legal de la persona jurídica.
- 4. Registro único tributario (RUT) actualizado para la vigencia 2026.
- 5. Certificado de Registro Único de Proponentes.
- 6. Documento de conformación del consorcio o unión temporal cuando la oferta sea presentada bajo una de estas modalidades. Resultarán admisibles consorcios y/o uniones temporales conformadas por máximo TRES (03) integrantes, anotando para efectos de armonización de la calificación con las disposiciones del Decreto 392 de 2018.
- 7. Si la oferta es presentada por un consorcio o por una unión temporal, en la carta de presentación se debe indicar el nombre del consorcio o unión temporal y además el nombre de los integrantes de este, en donde el representante legal deberá pertenecer a la persona natural o jurídica con mayor porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal que se conforme. En el documento de conformación de consorcio o unión temporal se debe tener:
 - 7.1. La identificación de los miembros del consorcio o la unión temporal.
 - 7.2. La indicación expresa de si la colaboración es a título de consorcio o unión temporal.
 - 7.3. El porcentaje de participación de los miembros del consorcio o unión temporal. Si es una unión temporal, el acuerdo también debe incluir las actividades que cada miembro desarrollará, o las actividades de las cuales se responsabilizará cada miembro frente a la Entidad Estatal. En todo caso con relación a las obligaciones del contrato, los bienes y servicios que se entregarán en virtud de la ejecución de este, se presume que todos los integrantes responden solidariamente por el incumplimiento del contrato, así como por los defectos y afectaciones que impacten la obra y sus componentes, que le sean atribuibles.
 - 7.4. La designación del o de los representantes legales del consorcio o unión temporal, con su identificación, indicando expresamente sus facultades, las cuales deberán ser amplias y suficientes para formular la propuesta,

suscribir el Contrato y obligar a todos los integrantes del Consorcio o Unión Temporal. Igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.

- 7.5. La duración del consorcio o la unión temporal, la cual no puede ser inferior al plazo de ejecución y liquidación del contrato.
- 7.6. El domicilio principal del consorcio o la unión temporal con indicación de la dirección, teléfono, fax y correo electrónico.
- 7.7. Igualmente deberá contener la promesa irrevocable de construir e inscribir ante el registro mercantil, con arreglo a la Ley Colombiana una sociedad colombiana dentro de los tres (03) días hábiles posteriores a la fecha de notificación del acto de adjudicación.
- 7.8. La declaración de que ninguno de los prometientes se encuentra inhabilitado o tiene incompatibilidades para contratar.
- 7.9. Cada integrante del consorcio o unión temporal presentará los documentos solicitados a los proponentes individuales. En igual sentido, deberá:

i Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal.

ii Fijar las reglas que regulen las relaciones entre sus miembros y sus responsabilidades.

iii En el caso de la unión temporal señalar en forma clara y precisa, los términos y extensión de la participación en la propuesta y en su ejecución y las obligaciones y responsabilidades de cada uno en la ejecución del contrato (Actividades), los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad contratante.

iv Ser suscrito por los dos integrantes y el representante del mismo.

8. Certificación de cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral. Cuando el Proponente sea una persona jurídica, esta deberá ser expedida conforme lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002. Si el proponente es persona natural, deberá acreditar su afiliación al sistema en calidad de cotizante, precisando en caso de consorcios o uniones temporales, que cada uno de sus integrantes deberá aportar dicha certificación en forma individual.

Nota. Cuando la naturaleza jurídica del proponente lo imponga, a la certificación de cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral deberá adjuntar copia del documento de identidad, copia de la tarjeta profesional del revisor fiscal que emita la certificación, y certificado de antecedentes disciplinarios del mismo vigente.

9. Sin perjuicio del deber de verificación del Comité Evaluador, los interesados deberán aportar los certificados de ausencia de antecedentes judiciales, disciplinarios, fiscales y de medidas correctivas expedidos por las autoridades competentes en cada materia. Adicionalmente, cuando el proponente sea persona natural hombre menor de 50 años, este deberá adjuntar copia de la libreta militar, y en caso de pérdida de la misma, certificación de la Dirección de Reclutamiento correspondiente donde conste que su situación militar se encuentra definida.
10. Conforme la Ley 842 de 2003 y con el fin de no permitir el ejercicio ilegal de la Ingeniería, la persona natural (proponente individual o integrante de la estructura plural) que pretenda participar en el presente proceso, deberá acreditar que **posee título como ingeniero civil, arquitecto o afines, para lo cual deberá adjuntar copia de su matrícula profesional** (expedida por el COPNIA con no menos de 30 días de antelación) y certificado de vigencia expedido por la autoridad competente para la fecha de cierre del proceso. En virtud de lo previsto en el artículo 20 de la Ley 842 de 2003, si el representante legal o apoderado del proponente individual persona jurídica o el representante legal o apoderado de la estructura plural, no posee título de una de las profesiones catalogadas como ejercicio de la Ingeniería, la oferta deberá ser avalada por un ingeniero civil, arquitecto o afines, para lo cual deberá adjuntar copia de su matrícula profesional y certificado de vigencia expedido por la autoridad competente para la fecha de cierre de proceso.
11. Registro Único de Proponentes (en adelante RUP) expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso. Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley 1882 de 2018 en materia de subsanabilidad, el registro deberá estar vigente y en firme, advirtiendo en todo caso que los interesados deberán acreditar el

cumplimiento de lo previsto por el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 en materia de renovación cuando hubiere lugar a ello.

2.3. EXPERIENCIA

Los Proponentes o la suma de experiencia de sus socios, deben acreditar la siguiente experiencia:

2.3.1. Experiencia General

El proponente que tenga interés en participar en el presente proceso debe haber ejecutado a la fecha de cierre del presente proceso mínimo DOS (2) contratos cuyo objeto sea CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO Y/O ADECUACION OBRAS.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

El proponente que tenga interés en participar en el presente proceso debe haber ejecutado a la fecha de cierre del presente proceso:

El Proponente debe acreditar experiencia en la ejecución de obras de construcción de vivienda Multifamiliar y/o Unifamiliar que sumen como mínimo 75 Unidades de Vivienda.

Si el Proponente es plural, su experiencia corresponde a la suma de la experiencia que acredite cada uno de sus integrantes, también aplica para personas Jurídicas y se aceptará la experiencia certificada de sus socios. Si un Proponente adquiere experiencia en un contrato como integrante de un Proponente plural, la experiencia derivada de ese contrato corresponde a la ponderación del valor del Contrato por el porcentaje de participación, también aplica para personas Jurídicas cuya participación de sus socios este certificada.

Nota 1. En caso que la experiencia general y específica se haya obtenido en consorcios, uniones temporales o asociación plural, su valor se cuantificará en forma proporcional a su porcentaje de participación, y las cantidades se cuantificarán en forma proporcional a su porcentaje de participación,

Si en los documentos aportados no se especifica el porcentaje de participación del consorciado que presenta experiencia a través de esos documentos, deberá presentar el respectivo documento consorcial del contrato, si no cumple con estos requisitos, no se tendrá en cuenta el valor de dicho contrato.

Nota 2. Se verificará la experiencia como requisito habilitante, a partir de la información que suministre el proponente acorde con las condiciones establecidas en el pliego de condiciones y sus respectivas certificaciones.

Nota 3. En el caso de sociedades que se escindan, la experiencia de la misma se podrá trasladar a cada uno de los socios escindidos, y se contabilizará según se disponga en los respectivos pliegos de condiciones del proceso.

Nota 4. Sólo se aceptará experiencia específica que se acredite con contratos ejecutados con entidades o personas privadas autorizadas legalmente para contratar con recursos públicos, si se aporta el contrato y/o convenio y la certificación donde se demuestre que el contrato fue contratado con recursos públicos o privados, lo anterior, deberá venir acompañado del acta de entrega final o liquidación donde se indique (La correcta ejecución del contrato,), así mismo la certificación del pago del impuesto de timbre correspondiente cuando haya lugar

Nota 5. El proponente debe allegar formato por medio del cual se acredita la experiencia que hará valer dentro del presente proceso, la cual deberá contener por lo menos los siguientes datos:

Nombre del contratista
Identificación
Entidad contratante

Fecha de terminación del contrato (día-mes-año)

Fecha de recibo del contrato (día-mes-año)

Nota 6. Al presente documento se deberá anexar copia (s) (s), y copia del (las) acta (s) de recibo del (los) contrato (s) relacionado (s); o certificación del contrato (s) referenciado (s).

Nota 7 DOCUMENTOS VÁLIDOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA REQUERIDA

El Proponente podrá aportar uno o algunos de los documentos que se establecen a continuación con el fin de complementar la información solicitada. Los mismos deberán estar debidamente diligenciados y suscritos por el contratante. En caso de existir discrepancias entre dos (2) o más documentos aportados por el Proponente para la acreditación de experiencia, se tendrá en cuenta el orden de prevalencia establecido a continuación:

1. Acta de entrega, terminación, final o de recibo definitivo.
2. Certificación de experiencia. Expedida con posterioridad a la fecha de terminación del contrato en la que conste el recibo a satisfacción de la obra contratada debidamente suscrita por quien esté en capacidad u obligación de hacerlo.
3. Acta de inicio o la orden de inicio. La misma sólo será válida para efectos de acreditar la fecha de inicio.
4. Para el caso de contratos de sociedades que hayan sido objeto de escisión, en caso de ser necesario se deberá incluir, adicional a los documentos para la acreditación de experiencia, la escritura pública donde se evidencie que el contrato aportado fue trasladado a la sociedad que lo presenta.
5. Para los contratos que hayan sido objeto de cesión, el contrato deberá encontrarse debidamente inscrito o en uno o alguno de los documentos considerados como válidos para la acreditación de experiencia de la empresa cesionaria, según aplique. La experiencia se admitirá para el cesionario y no se reconocerá experiencia alguna al cedente.

Nota 8. PARA SUBCONTRATOS

Para la acreditación de experiencia de subcontratos cuyo contrato principal fue suscrito con particulares se aplicarán las disposiciones establecidas para la acreditación de experiencia con particulares.

Para la acreditación de experiencia de los contratos derivados de contratos suscritos con Entidades Estatales el Proponente deberá aportar los documentos que se describen a continuación:

Certificación del subcontrato. Certificación expedida con posterioridad a la fecha de terminación del subcontrato, la cual debe encontrarse debidamente suscrita por el representante legal del contratista del contrato principal, del Concesionario, o del EPC o Consorcio Constructor. Así mismo, debe contener la información requerida en el presente Pliego de Condiciones para efectos de acreditación de la experiencia.

Certificación expedida por la Entidad Estatal del contrato principal del cual se derivó el subcontrato.

Dicha certificación debe contener la información requerida para acreditar experiencia y la siguiente:

Alcance de las obras ejecutadas en el contrato, en las que se pueda evidenciar las obras subcontratadas que pretendan ser acreditadas para efectos de validación de experiencia, en el presente proceso de selección.

Autorización de la Entidad Estatal a cargo de la infraestructura por medio de la cual se autoriza el subcontrato. En caso de que no requiera autorización, el Proponente podrá aportar con su propuesta alguno de los siguientes documentos que den cuenta de esa circunstancia: (i) copia del contrato o (ii) certificación emitida por la entidad concedente.

Para los subcontratos, las actividades subcontratadas solo serán válidas para el subcontratista cuando ambos se presenten al Proceso de Contratación; es decir, dichas actividades no serán tenidas en cuenta para efectos de acreditación de experiencia del contratista directo.

En todo caso, la experiencia será válida para quien efectivamente haya ejecutado las actividades exigidas.

Los Proponentes deberán advertir a la Entidad cuando en otros procesos, el contratista original haya certificado que, dentro de su contrato, se llevó a cabo la subcontratación, por cuanto tales actividades no serán tenidas en cuenta para efectos de acreditación de experiencia del contratista original. Para tal fin, deberán informar a la Entidad, mediante comunicación escrita, indicando el proceso en el cual el contratista certificó la respectiva subcontratación.

La obligación de informar las situaciones de subcontratación estará en cabeza de los Proponentes y de ninguna manera dicha obligación será de la Entidad. En aquellos casos en los que el Proponente no advierta tal situación, la Entidad no tendrá responsabilidad alguna por cuanto no fue advertida. En ese caso, el contrato de concesión se contabilizará como un todo y no se tendrá en cuenta lo relacionado con la subcontratación.

2.4. CAPACIDAD FINANCIERA

Los Proponentes deben acreditar los siguientes indicadores financieros con corte al treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

Tabla 1 – Indicadores de capacidad financiera

INDICADOR	FORMULA	ÍNDICE REQUERIDO
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	Mayor o igual a 1
Endeudamiento	Pasivo total / Activo total	Menor o = a 1
Capital de Trabajo	Activo corriente – Pasivo corriente	10 % del presupuesto oficial
Patrimonio	Activo total – Pasivo total	20% del presupuesto oficial

Si el Proponente es un consorcio, unión temporal, promesa de sociedad futura o está organizado en cualquier forma de asociación debe acreditar su capacidad financiera de acuerdo con los siguientes criterios establecidos en el Manual para la Determinación y Verificación de Requisitos Habilitantes en Procesos de Contratación:

Para indicadores que son valores absolutos como el capital de Trabajo y el Patrimonio:

$$\text{Indicador en valor absoluto} = \sum_{i=1}^n \text{Indicador}_i$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

Para indicadores que provienen de la división de cuentas de los estados financieros:

Los indicadores se calcularán ponderando los componentes de los indicadores. En esta opción cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador de acuerdo con su participación en la figura del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

$$\text{Indicador} = \frac{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 1 del Indicador}_i * \text{Porcentaje de participación}_i)}{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 2 del Indicador}_i * \text{Porcentaje de participación}_i)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

Los Proponentes cuyos gastos de intereses sean cero (0), no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. En este caso el Proponente cumple el indicador, salvo que la utilidad operacional sea negativa, caso en el cual no cumple con el indicador de razón de cobertura de intereses.

Información financiera para proponentes extranjeros

Los Proponentes extranjeros deben presentar la información financiera que se relaciona a continuación, de conformidad con la legislación propia del país de origen, avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo de acuerdo con la normativa vigente del país de origen:

- A. El estado de situación financiera (balance general) y estado de resultado integral (estado de resultados), acompañados por el informe de auditoría (sí aplica según la legislación de origen) con traducción simple al español de acuerdo con las normas NIIF.
- B. Copia de la tarjeta profesional del contador público o revisor fiscal y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la autoridad competente de quien realiza la conversión.
- C. El **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** para extranjeros diligenciado. En caso de presentarse discrepancias entre la información consignada en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** para extranjeros y los documentos señalados en el literal A, prevalecerá la información consignada en los estados financieros incluidos en la oferta.

La información presentada deberá presentarse cumpliendo los siguientes requisitos:

- (i) Presentarse en pesos colombianos.
- (ii) Convertirse a la tasa de cambio de la fecha de corte de los mismos.
- (iii) Estar avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo de acuerdo con la normativa del país de origen.
- (iv) Presentarse a corte del 31 de diciembre de 2025.
- (v) Si alguno de estos requerimientos no aplica en el país del domicilio del Proponente extranjero, el representante legal o el apoderado en Colombia deberán hacerlo constar bajo la gravedad de juramento en el Formato 4– Capacidad financiera y organizacional para extranjeros. El Proponente podrá acreditar este requisito con un documento que así lo certifique emitido por una firma de auditoría externa.

Los anteriores documentos también deben ser presentados utilizando el Plan Único de Cuentas para Colombia (PUC).

2.5. PERSONAL PROFESIONAL REQUERIDO

El proponente deberá tener un equipo de trabajo para generar el cumplimiento del objeto de la presente invitación, en este sentido dicho equipo de trabajo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

ITEM	CARGO	CANTIDAD	AÑOS DE EXPERIENCIA	OTROS ESTUDIOS	CERTIFICACIONES	CONTRATOS
1	INGENIERO CIVIL (DIRECTOR DE PROYECTO)	1	12	ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS	CUATRO (4) CERTIFICACIONES COMO DIRECTOR DE PROYECTOS	DOS (2) CONTRATOS CON ENTIDADES PÚBLICAS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PARA LOS

						MEJORAMIENTOS A REALIZAR
2	INGENIERO CIVIL (APOYO)	1	21	DIPLOMADO EN LA METODOLOGIA GENERAL PARA LA FORMULACION DE PROYECTOS DE INVERSION PUBLICA MGA - Y GERENCIA DE PROYECTOS BAJO ESTANDARES PMI. CURSO DE PROGRAMACIÓN DE OBRA.	DOS (2) CERTIFICACIONES	
3	TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA	1	26		DOS (2) CERTIFICACIONES COMO TOPOGRAFO	
4	ARQUITECTO	1	5		DOS (2) CERTIFICACIONES	
5	INGENIERO CIVIL	1	2	ESPECIALISTA EN GEOTECNIA VIAL Y PAVIMENTOS	DOS (2) CERTIFICACIONES	
HOJAS DE VIDA: Los proponentes deberán anexar con los Requisitos Habilitantes las hojas de vida del personal mínimo requerido, debidamente soportada y firmada, con Certificaciones de Estudios y Tarjetas Profesionales según sea el caso, copia de Cedula, libreta militar según sea el caso, Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría, Contraloría, Policía y Medidas correctivas, delito sexuales y REDAM).						

2.6. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS: Presentar la propuesta dentro de la oportunidad y en el lugar señalado en los presentes pliegos de condiciones.

2.7 SUJECIÓN DE LAS PROPUESTAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES. La propuesta se deberá ajustar a las especificaciones técnicas y económicas mínimas requeridas en los pliegos de condiciones definitivos, así como los requisitos jurídicos señalados en ellos. Para tales efectos, la oferta deberá referirse a todos y cada uno de los puntos contenidos en los pliegos y sujetarse a ellos. El proponente deberá explicar clara y concisamente su entendimiento de los pliegos de condiciones mencionados. El proponente deberá examinar los pliegos de condiciones y todos los documentos anexos a estas instrucciones. Cualquier omisión del proponente en proporcionar la información requerida es de su propio riesgo y genera como consecuencia rechazo de su propuesta.

2.8. DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO HABILITANTE. Los oferentes y sus representantes legales no deberán estar incurso en las inhabilidades o incompatibilidades para contratar, de conformidad con la Constitución Política de Colombia, la ley y en especial el art. 8 de la Ley 80 de 1993, el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas especiales sobre la materia, ni estar registrados en el boletín expedido por la Contraloría General de la República como responsables fiscales, ni estar registrado en el boletín de responsabilidades disciplinarias expedido por la Procuraduría General de la Nación, ni tener antecedentes penales, para lo cual deberán acreditar los certificados correspondientes. En el caso de las Uniones Temporales o Consorcios ninguno de los integrantes, o sus representantes

legales, podrá estar incurso en las inhabilidades o incompatibilidades para contratar, ni estar registrados en el boletín expedido por la Contraloría General de la República como responsables fiscales. La verificación de los requisitos jurídicos estará a cargo de la Oficina Jurídica y se realizará mediante la verificación de los documentos presentados en cumplimiento de los términos y condiciones que se expresen en el pliego de condiciones y las disposiciones legales vigentes y se tendrá en cuenta:

2.8.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA: La carta de presentación de la propuesta debe estar suscrita por el Representante Legal o por la persona debidamente facultada o autorizada para ello por el representante legal y deberá contener la información solicitada en el Anexo respectivo. En caso de que la propuesta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación deberá estar suscrita por la persona que represente el Consorcio o Unión Temporal y en todo caso a la propuesta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal, junto con la manifestación de ausencia de inhabilidades e incompatibilidades tratadas anteriormente. Si la carta de presentación de la propuesta no se adjunta con la misma o no viene suscrita por el proponente, debidamente facultado, la propuesta no será evaluada y se incurrirá en causal de rechazo de la propuesta.

El Proponente debe suscribir el Formato de Carta de presentación de la oferta el cual debe ir firmado por la persona natural Proponente o por el representante legal del Proponente individual o Plural.

En virtud de lo previsto en la Ley 842 de 2003 y con el fin de no permitir el ejercicio ilegal de la Ingeniería, la persona natural (proponente individual o integrante de la estructura plural) que pretenda participar en el presente proceso, deberá acreditar que posee título como Ingeniero, para lo cual deberá adjuntar copia del certificado de vigencia de matrícula profesional expedida por el COPNIA o Consejo Profesional de Ingeniería de Colombia, según corresponda, vigente a la fecha de cierre de este proceso de selección.

De acuerdo con en el artículo 20 de la Ley 842 de 2003, si el representante legal o apoderado del proponente individual persona jurídica o el representante legal o apoderado de la estructura plural, no posee título de una de las profesiones catalogadas como ejercicio de la ingeniería, la oferta deberá ser avalada por un ingeniero, para lo cual deberá adjuntar copia del certificado de vigencia de matrícula profesional expedida por el COPNIA o Consejo Profesional de Ingeniería de Colombia, según corresponda, vigente a la fecha de cierre de este proceso de selección.

El aval del ingeniero del que trata el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 hace parte integral del Formato 1 – Carta de presentación de la oferta cuando el Proponente deba presentarlo.

La carta de presentación deberá estar suscrita a través de Firma Manuscrita, Firma Electrónica o Firma Digital.

El Proponente debe diligenciar los Formatos que correspondan. Todos los espacios en blanco deberán diligenciarse con la información solicitada.

NOTA: LA CARTA DE PRESENTACIÓN NO SUBSANA LA FALTA DE REQUISITOS HABILITANTES, JURÍDICOS, FINANCIEROS, NI TÉCNICOS, E IGUALMENTE NO SUBSANA LOS ERRORES O FALTA DE DILIGENCIA EN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS SOLICITADAS EN LOS PRESENTES PLIEGOS.

2.8.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE PERSONAS JURÍDICAS.

Las personas jurídicas interesadas en participar deberán estar legalmente constituidas, debidamente registradas en la Cámara de Comercio con una antelación de por lo menos un (01) año y acreditar su existencia y representación legal con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. En dicho certificado deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades que tengan relación directa con el objeto de la presente Licitación y

la duración de la sociedad, la cual debe ser como mínimo, igual al plazo de ejecución del contrato y un (1) año más.

En caso de que el Representante Legal tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano social competente para llevar a cabo la celebración del contrato, otorgado con anterioridad a la fecha de presentación de la oferta. La autorización deberá expedirse con fecha anterior al cierre del presente proceso de contratación de Licitación Pública, sin superar treinta (30) días calendario y su vigencia no debe ser inferior al plazo de la ejecución del contrato y seis (6) meses más. En el evento que la propuesta se presente por un consorcio o unión temporal, el miembro que tenga mayor porcentaje de participación deberá tener la clasificación exigida por la entidad. La clasificación del(s) otro(s) miembro(s) deberá corresponder a actividades inherentes o de naturaleza similar a la ejecución del contrato, siempre y cuando mantenga identidad con el objeto del presente proceso de selección.

Las personas naturales o jurídicas de origen extranjero sin domicilio en Colombia acreditarán en el país un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta, 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 ofrecido, suministrar la información que le sea solicitada y demás actos necesarios de acuerdo con este pliego de condiciones, así como para representarla judicial o extrajudicialmente.

Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en consorcio o unión temporal y en tal caso bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes del consorcio o unión temporal.

El poder que otorga las facultades, en caso de ser expedido en el exterior, cumplirá todos y cada uno de los requisitos legales exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia de documentos expedidos en el exterior con el propósito que obren como prueba conforme con los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento civil y demás normas vigentes.

La no presentación del poder en la propuesta o que este no se encuentre suscrito por quien debe conferirlo de conformidad con el Certificado de Cámara de Comercio o quien haga sus veces en el país de origen, será determinante su falta de capacidad jurídica para presentar propuesta y se constituye causal de RECHAZO de la propuesta.

Los documentos otorgados en el exterior para ser considerados como idóneos para su validez y oponibilidad en Colombia deben cumplir con los siguientes requisitos:

- **Apostilla del documento:** En el evento, en que el país en donde fue expedido haga parte del Convenio de la Haya de 1.961 sobre la supresión de la exigencia de legalización de documentos públicos extranjeros, en los términos señalados en la Ley 455 de 1998 y en el Decreto 106 de 2002.
- **Consularización o legalización:** en el caso que el documento sea expedido en un País no signatario del Convenio antes indicado, dichos documentos para que puedan obrar como prueba deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil y las demás normas concordantes vigentes.
- **Apoderado;** Los Proponentes podrán presentar ofertas directamente o por intermedio de apoderado, evento en el cual deberán anexar el poder, otorgado en legal forma, en el que se confiera al apoderado de manera clara y expresa facultades amplias y suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a quien(es) representa en el trámite del presente proceso y en la suscripción del Contrato. El poder podrá estar contenido en un documento físico en un mensaje de datos.

El apoderado podrá ser una persona natural o jurídica que en todo caso deberá tener domicilio permanente, para efectos de este proceso, en la República de Colombia, y deberá estar facultado para representar al Proponente y/o a todos los integrantes del Proponente Plural, a efectos de adelantar en su nombre de manera específica las siguientes actividades: (i) presentar oferta para el Proceso de Contratación que trata este Pliego; (ii) dar respuesta a los requerimientos y aclaraciones que solicite la Entidad en el curso del presente proceso; (iii) recibir las notificaciones a que haya lugar dentro del proceso (iv) suscribir el contrato en nombre y representación del adjudicatario así como el acta de terminación y liquidación, si a ello hubiere lugar.

Las personas extranjeras que participen mediante un Proponente Plural podrán constituir un sólo apoderado común y, en tal caso, bastará para todos los efectos la presentación del poder común otorgado por todos los integrantes con los requisitos de autenticación, consularización y/o apostilla y traducción exigidos en el Código de Comercio de Colombia incluyendo los señalados en el Pliego de Condiciones. El poder a que se refiere este párrafo podrá otorgarse en el mismo acto de constitución del Proponente Plural.

2.8.3. REGISTRO MERCANTIL DE PERSONAS NATURALES. Tratándose de personas naturales, que por disposición legal deban inscribirse en el Registro Mercantil, para tal efecto deberán allegar certificado de inscripción expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al cierre del presente proceso de selección, en dicho certificado deberá acreditarse la clasificación a actividades inherentes o de naturaleza similar a la ejecución del contrato, siempre y cuando mantenga identidad con el objeto del presente proceso de selección, como actividad principal, y una antigüedad mínima de seis (6) años de haber sido registrado. Se exceptúan las profesiones liberales que por disposición legal no estén obligados a registrarse.

2.8.4. ABONO DE LA PROPUESTA: Por la naturaleza del objeto a contratar se requerirá abono de la propuesta cuando el oferente no acredite la calidad de ingeniero civil.

2.8.5. CÉDULA DE CIUDADANÍA Y LIBRETA MILITAR: Adjuntar fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal, tratándose de persona jurídica, o del oferente persona natural, en caso de consorcios o uniones temporales, este requisito debe ser cumplido por cada uno de sus miembros, igualmente se deberá adjuntar copia de la libreta militar si el oferente o su representante es hombre.

2.8.6. ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS Y FISCALES: El oferente presentará el documento correspondiente para acreditar el certificado solicitado, no obstante, la Entidad podrá verificar, en línea a través de la Oficina Asesora Jurídica, como parte de la evaluación jurídica, que el proponente no se encuentre incluido en el boletín de Responsables Fiscales, emitido por la Contraloría General de la República y de antecedentes disciplinarios emitido por la Procuraduría General de La Nación. La verificación de no estar incluido en dicho boletín, habilita a los proponentes participantes.

2.8.7. ANTECEDENTES JUDICIALES Y DE MEDIDAS CORRECTIVAS: El oferente presentará el documento correspondiente para acreditar el certificado solicitado, En razón de lo dispuesto por el artículo 94 del decreto ley 19 de 2012, la Oficina Asesora Jurídica podrá consultar en línea el pasado judicial del Representante Legal del proponente o del oferente persona natural.

Así mismo el oferente presentará el documento correspondiente para acreditar que no se encuentra reportado en el Registro Nacional de Medidas Correctivas del Ministerio de Defensa Nacional – Policía Nacional de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia.

2.8.8. PAZ Y SALVO EN EL PAGO DE EVENTUALES MULTAS POR CONTRAVENCIONES POLICIVAS. Los proponentes deberán estar a Paz y salvo en el pago de eventuales multas por infracciones al código nacional de Policía, artículo 183 ley 1801 de 2016. La Entidad lo verificará.

2.8.9. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES: De conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, que fuera modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo señalado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el proponente junto con la presentación de su oferta debe acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA; ICBF y cajas de compensación Familiar. Dicha certificación debe venir suscita por Representante Legal y el revisor fiscal de la sociedad, si el proponente de acuerdo con la Ley lo requiere o en caso contrario refrendada por un contador público y por el Representante Legal de la sociedad proponente, en ambos casos deberá adjuntar copia de la tarjeta profesional del contador y de los antecedentes disciplinarios vigentes expedidos por la Junta Central De Contadores. En el caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de sus integrantes cuando los mismos sean personas jurídicas constituidas en Colombia, deberán presentar en forma independiente dicha información y certificación expedida por el Representante Legal o Revisor Fiscal respectivo y según corresponda. Si el proponente es persona natural, deberá adjuntar la planilla de pago de los seis (6) meses inmediatamente anteriores, a través de la que se acredite el cumplimiento de sus obligaciones propias así como de sus trabajadores con los Sistemas de Salud, Pensiones Riesgos Profesionales, Cajas de Compensación Familiar, ICBF y SENA, éstos últimos cuando a ello hubiere lugar. Igualmente para el proponente favorecido deberá allegar dicha certificación actualizada para cada pago, de conformidad con lo señalado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Cuando la persona jurídica está exonerada en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016 debe indicarlo en el Formato de Pagos de seguridad social y aportes legales.

Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

2.8.10. SEGURIDAD SOCIAL PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO: El adjudicatario debe presentar, para la suscripción del respectivo Contrato, ante la dependencia respectiva, la declaración donde acredite el pago correspondiente a seguridad social y aportes legales cuando a ello haya lugar. En caso de que el adjudicatario, persona natural o jurídica, no tenga o haya tenido dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de firma del Contrato personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aportes legales y seguridad social debe, bajo la gravedad de juramento, indicar esta circunstancia en la mencionada certificación.

2.8.11. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 555-2 del Estatuto Tributario, los proponentes deberán anexar a su propuesta el Registro Único Tributario "RUT", expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, debidamente actualizado, en el cual se verificará que su actividad principal corresponda a actividades inherentes o de naturaleza similar a la ejecución del contrato, siempre y cuando mantenga identidad con el objeto del presente proceso de selección. En el evento que la propuesta se presente por un consorcio o unión temporal, el miembro que tenga mayor porcentaje de participación deberá tener la clasificación exigida por la entidad, La clasificación del (los) otro(s) miembro(s) deberá corresponder a actividades inherentes o de naturaleza similar a la ejecución del contrato, siempre y cuando mantenga identidad con el objeto del presente proceso de selección.

Clasificación de Actividades Económicas – CIIU, Resolución No. 000114 del 21 de diciembre de 2020, mediante la cual adopta la Clasificación de Actividades Económicas CIIU Rev. 4 A.C. (2020) y sus notas explicativas, del Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, y se establecen otras clasificaciones propias de su competencia. Para lo cual el oferente deberá contar con los siguientes códigos

CLASE	DESCRIPCIÓN
-------	-------------

4111	Construcción de edificios residenciales
7112	Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

2.8.12. ACTA DE JUNTA DE SOCIOS. Si de acuerdo con los estatutos y con el certificado de existencia y representación legal, cuando el oferente sea persona jurídica, la capacidad del Representante Legal se encuentra limitada en razón de la cuantía u otro factor para representar debidamente a la sociedad en esta contratación, se deberá presentar el acta de la junta de socios o su equivalente, en la cual se le autoriza para presentar la propuesta y celebrar el correspondiente contrato, en caso que le sea adjudicado. La autorización deberá expedirse con fecha anterior al cierre del presente proceso de contratación de menor cuantía, sin superar treinta (30) días calendario y su vigencia no debe ser inferior al plazo de la ejecución del contrato y seis (6) meses más.

2.8.13.GARANTIAS: Las garantías solicitadas están en orden de ejecución. estas deben ser emitidas para el total de las 14 etapas . Esto significa que deberán ser renovadas una vez terminada y entregada cada etapa previa aprobación del municipio de Cacota.

2.8.13.1. GARANTÍA DE LA SERIEDAD DE LA OFERTA. El proponente deberá constituir a su costa y presentar con su propuesta una garantía de seriedad expedida por un Banco o por una Compañía de Seguros legalmente establecidos en Colombia, la cual deberá expedirse de conformidad con las siguientes especificaciones: **(i) Asegurado / Beneficiario:** EL MUNICIPIO DE CACOTA y FIDEICOMISO MUNICIPIO CACOTA. **(ii) Valor:** Igual al **DIEZ POR CIENTO (10%)** del valor del **PRESUPUESTO DE LAS 14 ETAPAS ESTA CONTEMPLADO DOCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$12.940.830.000) M/cte.** **(iii) Vigencia:** TRES (3) MESES contados a partir de la fecha y hora fijadas para el cierre del proceso. **(iv) Tomador / Afianzado:** si el proponente es una persona jurídica, la póliza o garantía deberá tomarse con el nombre o razón social que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. Cuando la propuesta se presente en consorcio o unión temporal, la póliza deberá tomarse a nombre de sus integrantes y no a nombre de los representantes legales, ni a nombre del consorcio o unión temporal. En el evento que la propuesta se presente en consorcio o unión temporal, en la garantía de seriedad de la propuesta deberá estipularse que El consorcio o Unión Temporal (según sea el caso), está conformado por (nombre o razón social de los integrantes) y expresar los porcentajes de participación. La garantía de seriedad será devuelta a los proponentes cuyas propuestas no fueren aceptadas una vez se haya perfeccionado el contrato.

Nota. La ausencia de la garantía de seriedad no resulta subsanable, en consecuencia, constituirá causal de rechazo de la oferta, para lo cual se acoge lo establecido sobre el particular en el parágrafo 3 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, agregado por el artículo 5 parágrafo 3 de la Ley 1882 de 2018.

Así las cosas, se advierte a los interesados en el proceso que la garantía de seriedad requerida por la entidad cubrirá la sanción derivada del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- a. La no suscripción del contrato por parte del proponente seleccionado.
- b. La no ampliación de la vigencia de la garantía presentada cuando el término previsto en el pliego de condiciones para la adjudicación se prorrogue, o cuando ocurriere lo mismo con el término previsto para la suscripción del contrato.
- c. La falta de otorgamiento por parte del adjudicatario de la garantía única de cumplimiento exigida por el Departamento para amparar las obligaciones derivadas del contrato.
- d. El retiro de la propuesta después del cierre del proceso durante la vigencia señalada.

2.8.13.2. GARANTIA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: El proponente deberá constituir a su costa y presentar con su propuesta una garantía de 200 SMMLV una vez le sea adjudicado el contrato. De igual forma, en dicho momento deberá constituir las siguientes garantías:

Amparo ETAPA 1 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 2 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 3. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 4. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica

Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 5. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 6. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 7. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
----------------------	-----	---------------------------------

Amparo ETAPA 8. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 9. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 10. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 11. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato

Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 12. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 13. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

Amparo ETAPA 14. 924.345.000	suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		No aplica
Devolución del pago anticipado		No aplica
Cumplimiento del contrato	10%	Liquidación del contrato
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Plazo del contrato y 3 años mas
Estabilidad y calidad de la obra	10%	Plazo del contrato y 2 años mas
Calidad del servicio	10%	Plazo del contrato y 2 años mas

2.8.14 DOCUMENTOS DE CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL: En caso de consorcios o uniones temporales, deberá anexarse a la propuesta el documento de constitución, en los términos señalados por el artículo 7° de la ley 80 de 1993, el cual deberá estar suscrito por todos los miembros que lo conforman. La propuesta deberá ser presentada por la persona que represente el Consorcio o Unión Temporal. Los oferentes indicarán si su participación es a título de Consorcio o Unión Temporal y en este último caso, señalarán los términos y extensión de la participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad estatal contratante. Mediante un documento se designará a la persona que los representará, señalando las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad. Los consorcios o Uniones Temporales se comprometen a permanecer constituidas durante el término del contrato y sus prórrogas, si las hubiere. En todo caso la duración de los consorcios o Uniones Temporales deberá ser como mínimo el término de ejecución del contrato y un (1) año más. Por lo tanto, en el documento de constitución se indicará expresamente que el consorcio o Unión Temporal no podrá ser disuelto(a), ni liquidado durante la vigencia y prórrogas del contrato que se suscriba. En ningún caso podrá haber cesión del contrato entre quienes integren el consorcio o unión temporal. Los términos y extensión de la participación de la unión temporal no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del MUNICIPIO. La responsabilidad de los miembros del consorcio o la unión temporal se regirá por lo dispuesto en el artículo 7 de la ley 80 de 1993 y demás normas reglamentarias. Toda la información solicitada acerca de los oferentes debe ser presentada por cada una de las personas jurídicas que integran el consorcio o unión temporal.

En el evento de resultar favorecido con la adjudicación, el consorcio o la unión temporal quedará formalizado a la firma del contrato. Para Consorcios o Uniones Temporales, se deberá anexar el documento que los constituye, con todos los requisitos exigidos en los presentes pliegos de condiciones.

El proponente deberá presentar (en original) el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal en el cual deberá cumplir lo siguiente:

- a) Expresar si la participación es a título de Consorcio o de Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus integrantes 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.
- b) Hacer la designación de la persona que tendrá la representación legal del Consorcio o de la Unión Temporal.
- c) Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de ejecución y liquidación del contrato y un (1) año más.

2.8.15 EXTRANJEROS. Las sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia deberán acreditar que cuentan con un apoderado debidamente constituido, con domicilio en Colombia y ampliamente facultado para representarlas judicial o extrajudicialmente hasta la constitución de la sucursal en Colombia, en caso de resultar aceptada su propuesta, de conformidad con lo señalado en el título VIII del Libro II del Código de Comercio Colombiano.

2.8.16 DOCUMENTOS EXPEDIDOS EN EL EXTERIOR. Debe darse cumplimiento al artículo 259 del Código de Procedimiento Civil. Así mismo, para documentos públicos extranjeros debe presentarse el apostille, establecido en la convención No. 12 de la Conferencia de la Haya y el Decreto 106 de 2002, aplicable a los países miembros de dicha convención. Los extranjeros que soliciten la aplicación del tratamiento establecido en el parágrafo 2°. Del artículo 20 de la ley 80 de 1.993, deberán acreditar con su propuesta la existencia de la reciprocidad, acompañando para tal efecto un certificado expedido por la autoridad del país de origen. Cuando se trate de personas naturales extranjeras, sin domicilio en el país, o de personas jurídicas privadas extranjeras que no tengan establecida sucursal en Colombia, que pretendan presentar propuesta, deben anexar los documentos que acrediten su identificación para las personas naturales y, para las jurídicas, la existencia y su representación legal. Adicionalmente,

deberán acreditar en el país un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato, así como para representarlas judicial y extrajudicialmente.

2.8.17 FORMATO ÚNICO DE HOJA DE VIDA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA. Formato único de hoja de vida de la función pública para persona natural o jurídica según corresponda debidamente diligenciado.

2.4. ASPECTOS TÉCNICOS. La verificación de los requisitos técnicos se realizará mediante la verificación de los documentos presentados en cumplimiento de los términos y condiciones que se expresen en el pliego de condiciones y las disposiciones legales vigentes y para tal efecto se tendrá en cuenta:

2.5 . El proponente deberá estar registrado en el ministerio de vivienda como constructor de proyectos de vivienda de interés social en la plataforma TRANSUNION – GAUSTU, MICASAYA

V. CRITERIOS DE EVALUACION DE LAS OFERTAS Y ADJUDICACION

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 de Cacota, 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 designado por el Municipio de Cacota, 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:

CRITERIOS DE EVALUACION	PUNTAJE
FACTOR ECONOMICO	20
FACTOR TECNICO Y EXPERIENCIA	30
PROFESIONALES	50
TOTAL	100P

V.I. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Las propuestas, incluida la información necesaria para su debida presentación, serán puestas a consideración de cada uno de los invitados, mediante correo electrónico enviados a los mismos, procurando por el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos señalados en los presentes términos de referencia.

Con la presentación de la propuesta, está de por sí implica la aceptación y conocimiento del proceso de selección y de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento.

La oferta deberá presentarse de manera digital, únicamente en la dirección de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com, en idioma castellano, debidamente foliada en orden consecutivo en su totalidad y firmada la oferta por el representante legal que se designe de la figura jurídica; no se aceptarán propuestas enviadas por cualquier otro medio diferente al previsto en el presente documento.

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos habilitantes y de los criterios de evaluación. El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que permita la verificación de cada requerimiento.

Los parámetros y requerimientos establecidos en esta invitación a presentar propuestas, constituyen una invitación a los interesados a presentar ofertas ante la entidad.

Si el proponente presenta con su propuesta documentos que han perdido legibilidad o claridad, se podrá solicitar las aclaraciones o subsanaciones a que hubiere lugar mediante correo electrónico, las cuales deberán ser atendidas por los interesados dentro del término que, fijados en el cronograma, so pena del rechazo de la propuesta. En el momento en que exista una incongruencia en la propuesta, es decir, que en una parte de esta se declare algo que se contradiga en otra, se podrá solicitar las aclaraciones que se estimen pertinentes. Si no hay legibilidad en documentos presentados relacionados con criterios puntuables estos no serán tenidos en cuenta por no ser subsanables.

La presentación de la oferta y todos los documentos anexos deberán estar firmados por el representante legal. Sin embargo, en aplicación del Código de Comercio, el comité de evaluación emitirá concepto con el cual EL FIDEICOMITENTE podrá reservarse la facultad de seleccionar o no alguna de las propuestas allegadas y en tal virtud, el término previsto para la selección será el establecido en el cronograma del proceso. Así mismo y en caso de considerarlo necesario, podrá suspender o dar por terminado en forma motivada el proceso de selección que se adelante, en cualquier etapa, para lo cual deberá realizarse comunicación a cada uno de los invitados.

1. **Declaratoria de Desierto.** Se podrá declarar desierto cuando:
 - a. No se presenten propuestas.
 - b. Ninguna de las ofertas resulte habilitada conforme las disposiciones del pliego de condiciones.
 - c. Existan causas o motivos que impidan la selección objetiva del proponente.
 - d. El comité fiduciario no acoja la recomendación del comité evaluador, caso en el cual deberá motivar su actuación en guarda del interés público.

2. **Causales de Rechazo de Propuestas.** Una propuesta podrá ser rechazada:
 - a. Cuando el proponente incumpla los requisitos fijados en el pliego que no sean susceptibles de subsanación.
 - b. Cuando el proponente, en forma individual o conjunta, no subsane en debida forma los aspectos y documentos subsanables requeridos.
 - c. Cuando no se presente la oferta económica o no se allegue la información necesaria para llevar a cabo tal evaluación.
 - d. Cuando existan inconsistencias entre la documentación aportada y lo verificado por el Comité Evaluador que no puedan ser aclaradas, sin perjuicio de las acciones penales que pueda impulsar la administración por este hecho.
 - e. Cuando el Proponente o uno de sus integrantes o representantes se encuentra en una situación de conflicto de intereses con la Fiduciaria, el Municipio de Cacota o con quienes hayan participado en la preparación del presente proceso, o deban intervenir en la ejecución del desarrollo de los proyectos o en su liquidación.
 - f. Cuando se presenten varias ofertas por el mismo proponente, por si o por interpuesta persona, o cuando la misma persona forme parte de dos o más consorcios o uniones temporales.
 - g. Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad.
 - h. Cuando el proponente modifique cantidades de alguno de los ítems fijados en el pliego de condiciones.

- i. Cuando la propuesta económica omite considerar alguno de los ítems fijados en el pliego de condiciones.
- j. Cuando no se haya presentado o suscrito el compromiso anticorrupción contenido en el Anexo fijado para tal efecto.
- k. Cuando se presente incorrectamente alguno de los Anexos o soportes requeridos para asignación de puntaje.
- l. Cuando se presenten más de CINCO (5) certificaciones de experiencia.
- m. Cuando alguna de las certificaciones aportadas para validar la experiencia verse sobre contrato postulado que no esté debidamente clasificado en alguna de las categorías señaladas en el segundo inciso del numeral 9 (Registro Único de Proponentes), literal B (Capacidad Jurídica), numeral 4 (Requisitos Habilitantes).
- n. Cuando la propuesta supere el presupuesto oficial.
- o. Cuando no presente la garantía de seriedad de la oferta.

VI. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Si bien es cierto el Patrimonio Autónomo, como sus operaciones económicas y contractuales permiten estar bajo el régimen del derecho privado, al momento de constituirse las garantías, estas tienen como beneficiario al FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA, se dispone entonces que las garantías que rodean el presente proceso de contratación deberán ser estructuradas de conformidad con lo reglado en el Decreto 1082 de 2015, mediante póliza de seguros otorgada por una entidad legalmente habilitada por la Superintendencia Financiera para tal efecto, en los términos establecidos en la presente invitación.

VII. SUPERVISIÓN

La Supervisión del contrato será ejercida por los servidores que designe el Municipio de Cacota para tal fin, actuación que será oportunamente informada al Fideicomitente Constructor. La Supervisión desempeñará las funciones previstas en el Manual de Contratación de la entidad, precisando que en ningún caso gozará de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato objeto de Supervisión, ni de eximir al Fideicomitente Constructor de sus obligaciones o responsabilidades, ni decidir sobre suspensiones, prórrogas o adiciones y las mismas será ejercidas respecto de la interventoría que tiene a su cargo la vigilancia del presente contrato.

VIII. TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO

A. Suscripción y Legalización del Contrato

Una vez se apruebe la designación del proponente elegido que ostentará la calidad de Fideicomitente Constructor, la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA**, previa instrucción del Fideicomitente Aportante, procederá a remitir al proponente elegido el correspondiente oficio de adjudicación y aceptación; para lo cual, el adjudicatario tendrá un término máximo de tres (3) días hábiles para aceptar formalmente su designación, la cual debe estar debidamente suscrita por el Representante Legal.

Una vez recibida la aceptación del adjudicatario a su designación como Fideicomitente Constructor, este último deberá cumplir con el proceso de vinculación y validación SARLAFT de la Fiduciaria; razón por la cual, una vez dicho proceso de vinculación culmine de manera satisfactoria, será procedente

continuar con los trámites de perfeccionamiento y suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario.

Suscrito el contrato, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, el nuevo Fideicomitente Constructor deberá constituir la garantía única de cumplimiento para amparar sus obligaciones, conforme a los Términos de Referencia, la cual será debidamente aprobada por la Fiduciaria.

No obstante, es preciso aclarar que, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario deberá ser suscrito a más tardar dentro del mes siguiente a la selección del proponente que ostentará la calidad de Fideicomitente Constructor.

B. Adjudicación al Proponente Ubicado en Segundo Lugar

Si dentro del término que señalado en el apartado anterior el adjudicatario no suscribe el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, se podrá adjudicar la designación de Fideicomitente Constructor al proponente calificado en segundo lugar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del mismo.

C. Indemnidad

Atendiendo la prelación del interés público, el futuro Fideicomitente Constructor se obliga a mantener indemne al MUNICIPIO DE CACOTA, al **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE CACOTA** y a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, frente a cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que se deriven de sus actuaciones o de las de sus dependientes con ocasión de la celebración del contrato derivado de la presente INVITACIÓN.

D. Responsabilidad del Proponente

El proponente responderá por haber ocultado inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones, o por haber suministrado información falsa conforme el numeral 7 del artículo 26 de la Ley 80 de 1993.

E. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIA CONTRACTUALES

La interpretación y ejecución del presente Acuerdo se regirá por las leyes de la República de Colombia. Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada del presente Acuerdo, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la conciliación y la amigable composición.

Las Partes acuerdan que se efectuará el siguiente procedimiento: (i) El proceso de negociación directa se llevará por un término máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha en la cual se solicite la primera reunión convocada por cualquiera de las partes para resolver la(s) diferencia(s) notificada(s) con quince (15) días de antelación. Dentro del plazo antes indicado las partes podrán realizar las reuniones que consideren pertinentes. (ii) Si pasado el mes sin llegar a un acuerdo respecto de la(s) diferencia(s) notificada(s), Las Partes podrán o bien iniciar el proceso de conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá entidad que designará al Conciliador que conocerá sobre el asunto de controversia o acudir a una amigable composición ante la Cámara de Comercio de Bogotá, quien

designará al tercero encargado de resolver el conflicto o controversia, quien en el término de un (1) mes deberá presentar su concepto sobre el tema de controversia.

Si vencido el plazo indicado en el numeral (i) las partes resuelven no continuar con la conciliación o la amigable composición, estos quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

En todo caso, el Fideicomitente gestor podrá solicitar terminación anticipada unilateral o cesión del contrato previa notificación a la fiducia, en caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del Fideicomitente Constructor Desarrollador; para lo cual bastará remitir comunicación por escrito con exposición del incumplimiento y el término para realizar la entrega de documentación y demás pendientes, además de hacer exigibles las garantías a que haya lugar.

Sin excepción alguna, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, en virtud del cual se vincula el proponente elegido como Fideicomitente Constructor Desarrollador, deberá integrar la Cláusula Penal Pecuniaria, que se estructura tal y como se indica a continuación:

F. CLÁUSULA PENAL:

En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, la parte incumplida deberá reconocer a título de pena, a la parte cumplida o que se allane a cumplir, la suma correspondiente al 20% del valor total del contrato, manifestándose que se renuncia a cualquier requerimiento en contra del deudor, debiéndose presentar prueba si quiera sumaria del incumplimiento.

Parágrafo primero: Lo anterior, no exime al fideicomitente cumplido de exigir el reconocimiento y pago de daños y perjuicios que excedan el valor antes mencionado.

Parágrafo segundo: La exigencia de la cláusula penal por vía ejecutiva, no elimina a posibilidad del fideicomitente cumplido de perseguir el cumplimiento de la obligación



JESUS EDUARDO ARAQUE JAIMES
Alcalde Municipal