

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA - MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA

INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE INTERVENTOR

Cordial saludo,

Mediante la presente, obrando en calidad de representante legal de la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL - como sociedad de servicios fiduciarios que administra el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, obrando de conformidad a lo dispuesto por las leyes 388 de 1997, 1537 de 2012, 2079 de 2021 y la circular 046 de 2008 de la superintendencia financiera de Colombia, FIDUCIARIA CENTRAL - FIDUCENTRAL se permite publicar la presente invitación para que cotice sus servicios como interventor, conforme los parámetros remitidos en la presente.

Que la ley 388 de 1997 dispone que las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.

Que conforme lo anterior, el municipio de SANTA ROSA DE OSOS participa en el proyecto inmobiliario de vivienda de interés social CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, que se pretende desarrollar en tal municipio.

Que en el numeral 1.14 Y 1.15 del Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos inmobiliario denominado Fideicomiso Inmobiliario Conjunto Residencial Luna Roja, se estableció que la selección del interventor se haría con el mismo proceso que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de tal manera que la invitación se realiza desde FIDUCIARIA CENTRAL, con evaluación del municipio y suscripción de contrato con el fideicomiso.

“(…)

1.14. INTERVENTORÍA: *Persona natural o jurídica, designada por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previa publicación de invitación abierta a través de la página web de la fiduciaria la cual contendrá los requisitos de experiencia, y demás a tener en cuenta para el desarrollo de la inspección y supervisión técnica financiera, administrativa y legal de la obra, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el decreto 2090 de 1989 sobre el particular. La **INTERVENTORÍA** celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO** el cual empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y/o desde el acta de inicio, lo que ocurra primero, y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la **INTERVENTORÍA** deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.*

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



1.15. INVITACIÓN ABIERTA: Es el mecanismo por vía del cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** o inicial, en este caso el Municipio de Santa Rosa de Osos- Antioquia, plasma las condiciones financieras jurídicas, técnicas, administrativas, contables, de experiencia y demás factores para hacer la elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA INTERVENTORIA**, cada uno de ellos por documentos independientes según las condiciones a exigir para el caso correspondiente. Dado que la contratación será de carácter privado, dicha invitación es publicada en la página web de la fiduciaria, a través de la cual se cumple con el criterio de objetividad y transparencia. En ningún caso la Fiduciaria ni el Fideicomiso contratarán el constructor, ya que este será parte del contrato, más no un contratista. El interventor será contratado por **EL FIDEICOMISO** con cargo a los recursos administrados en este y hasta la concurrencia de los mismos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá por el pago de sus honorarios en caso de no ser suficientes los recursos en el patrimonio autónomo, una vez seleccionado este último, por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, se deberá suscribir el respectivo otrosí en el cual se incorpora al contrato de fiducia mercantil, en ambos casos se deberá manifestar que conoce(n) y acepta(n) todos los términos del presente contrato y cumplirá(n) las obligaciones propias de dicha calidad por su propia cuenta y riesgo.

(...)"

Que, en razón de lo anterior, será el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, quien adelantará por expresa instrucción del fideicomitente aportante, esto es, el municipio de SANTA ROSA DE OSOS la respectiva invitación y selección de la interventoría a contratar para auditar el desarrollo de la obra que adelanta el Fideicomitente constructor directa o indirectamente, a través de uno o varios FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORES calificados.

Los interesados, deberán cumplir con las condiciones y documentos establecidos en esta invitación, por lo que, una vez presentada y concluida la evaluación de la oferta enviada por el proponente, y teniendo en cuenta la verificación del cumplimiento de los requisitos del proceso, se procederá a la aceptación de la oferta y la suscripción del respectivo contrato, teniendo en cuenta para ello, las especificaciones contenidas en estos documentos, en las condiciones de contratación y los documentos anexos que se llegaren a adoptar, los cuales hacen parte integral de la relación contractual.

Que en la actualidad el municipio cuenta con el Fideicomitente constructor seleccionado para el desarrollo de la obra, razón por la cual se requiere adelantar el presente proceso de selección de un interventor, para cuando el proyecto cumpla las condiciones de giro que se establecen en el contrato de fiducia, y éste desarrolle la labor técnica de la interventoría, y mientras cumple las condiciones de giro, desarrolle la función de coordinación técnica del proyecto.

Así las cosas, por expresa disposición de la circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el ente municipal hará directamente la calificación de las propuestas

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



que diferentes interesados en el desarrollo de la interventoría de las obras de urbanización del proyecto realicen a través del fideicomiso, quien será entonces el ente FIDEICOMISO.

I. GENERALIDADES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

La Interventoría tiene la finalidad de promover la ejecución satisfactoria del contrato, mantener permanentemente informado al Patrimonio Autónomo y al Municipio de su estado técnico, jurídico y financiero, evitando perjuicios; y consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del contrato.

Funciones Administrativas: El Interventor efectuará el control sobre el cumplimiento de las diligencias de orden administrativo propias de la construcción de las viviendas de interés social.

Funciones Técnicas: El Interventor efectuará el control y seguimiento del Contrato de Fiducia y verificará que cada uno de los procesos técnicos a cargo del contratista se adelanten de conformidad con las normas aplicables, que se cumplan con las especificaciones técnicas previstas, los planos, estudios y diseños, los cronogramas y presupuestos correspondientes. En especial que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

Funciones Financieras: Según sea el caso el Interventor o Supervisor ejercerá seguimiento y control de las actuaciones del contratista Constructor de orden financiero, contable y presupuestal, que se deban realizar dentro del marco del contrato suscrito y muy especialmente todas las cuentas que se muevan en el Patrimonio Autónomo, con el fin de desarrollar la obra.

Funciones Legales: El Interventor velará por el cumplimiento de la normatividad general y particular contractual vigente con especialidad en el cumplimiento de obligaciones laborales, las normas de seguridad y salud en el trabajo, ambientales y técnicas.

Dentro de la Ejecución del contrato se deberán tramitar todas o algunas de las siguientes actas:

- **Acta de iniciación:** Documento suscrito entre el Fideicomiso, el Supervisor, contratista Constructor y el Interventor, en el cual se deja constancia del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la Ley o en la reglamentación interna, que permiten la iniciación formal de actividades, registrando la fecha a partir de la cual se inicia el plazo de ejecución del contrato.
- **Acta de suspensión:** Documento suscrito entre el contratista Constructor, el Interventor, el Supervisor y el Fideicomiso, mediante el cual se suspende de manera temporal la ejecución del mismo (y por tanto su plazo), de común acuerdo entre las partes, por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. En ella debe constar la fecha de suspensión, las causas que la generan, la fecha probable de reinicio (si es posible) y demás aspectos que se estimen pertinentes. Su suscripción exige la modificación de la garantía única que ampara el Contrato. La suspensión del contrato deberá contar con la aprobación del Fideicomiso bajo instrucción del fideicomitente y beneficiario.

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



- **Acta de reinicio o reanudación:** Documento suscrito entre el Contratante, el Supervisor, el contratista Constructor y el Interventor, por el cual se reanuda la ejecución de los trabajos después de una suspensión.
- **Acta de interventoría:** Documento mediante el cual el Interventor y el contratista Constructor, efectúan acuerdos no sustanciales respecto a la ejecución del contrato o dejan constancia de asuntos debatidos de injerencia en su desarrollo satisfactorio: cronogramas de trabajo, metodologías, aprobación de diseños o productos intermedios.
- **Acta de recibo final:** Documento en el cual se deja constancia del cumplimiento de las obligaciones principales.
- **Acta de recibo parcial:** Documento de corte parcial de cuentas entre las partes, en el cual se deja constancia de lo ejecutado por el contratista Constructor a la fecha del acta. Las actas parciales se podrán suscribir una vez finalizada una vivienda y la misma se encuentre en condiciones de habitabilidad.
- **Acta de balance final de obra:** Documento de balance final de la obra, suscrito entre el contratista Constructor, el Interventor, el Supervisor y el Fideicomiso, bajo instrucción del Fideicomitente y Beneficiario, en el cual se deja constancia de lo ejecutado por el contratista Constructor, los pagos efectuados, los ajustes, revisiones, los descuentos realizados, los acuerdos, conciliaciones, transacciones a que llegaren las Partes y las declaraciones de las partes referentes al cumplimiento de sus obligaciones.

II. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

EL INTERVENTOR se obliga frente a EL FIDEICOMISO a ejecutar la interventoría de la construcción del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, así como a desarrollar la coordinación técnica del mismo, por un valor único, total y determinado de **TRESCIENTOS SETENTA MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL (\$370.315.358)**.

Dicho valor será cancelado en treinta y seis (36) cuotas mensuales iguales de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL (\$10.286.538). De cada cuota, el cincuenta por ciento (50 %) corresponderá a un pago mensual fijo por valor de CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$5.143.269), y el cincuenta por ciento (50 %) restante será cancelado mediante cinco (5) pagos, asociados a la entrega de cada una de las etapas del proyecto, por un valor de TREINTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$37.031.536) cada uno.

El valor total del contrato incluye todos los costos asociados a la ejecución del objeto contractual, tales como gastos de nómina correspondientes al pago de los honorarios de UN (1) Residente de Interventoría, gastos administrativos, impuestos y retenciones, y se pacta bajo la modalidad de precio global fijo.

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

El Interventor deberá supervisar la ejecución de la obra con base en el presupuesto máster, el cual comprende los costos directos, indirectos y honorarios del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o DESARROLLADOR.

El esquema de ejecución del proyecto contempla un gerente desarrollador, el cual es el fideicomitente y beneficiario desarrollador, el cual es la UNION TEMPORAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SANTA ROSA, por sus siglas UT. VIS SR, representado legalmente por CARLOS ANDRES GUILLEN ALVAREZ identificado con la cedula de ciudadanía 71.316.302.

El Fideicomitente constructor subcontrata empresas de construcción y subcontratistas que ejecutan de manera directa los diferentes frentes de obra, que el gerente pacta con cada uno, así se ejecutaran obras de urbanismo y sub etapas de edificaciones del proyecto, por tanto, la Interventoría tendrá su ámbito de acción con cada contratista independiente del frente de trabajo que desarrolle.

III. DEL ALCANCE Y LAS OBLIGACIONES PROPIAMENTE DICHAS DE LA FUNCIÓN DE LA INTERVENTORIA

El contratista tendrá las actividades, obligaciones y responsabilidades generales contenidas en los Numerales 6.1.1., 6.1.2, 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la Supervisión Técnica según la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el Artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, así como las siguientes obligaciones:

OBLIGACIONES TÉCNICAS:

1. Exigir la correcta ejecución y cumplimiento del objeto y cada una de las obligaciones y especificaciones del contrato por vía del cual se desarrolla el proyecto entre el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Velar por los intereses del FIDEICOMISO, atendiendo criterios de menor costo, menor tiempo mayor calidad y gestión ambiental de la obra.
3. Consignar por escrito, como memorias técnicas, en sus informes, los atrasos que se presenten para la firma del acta de inicio y para el inicio de la obra, si el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no cumple con las condiciones y términos exigidos.
4. Estudiar, observar, proponer ajustes y aprobar los procedimientos propuestos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para realizar cada una de las actividades, sin modificar la propuesta aceptada, a no ser que sea un acuerdo entre Fideicomitente aportante y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, es decir la UT VIS SR.
5. Dar asesoría competente, objetiva e imparcial, otorgando en todo momento la máxima importancia a los intereses del FIDEICOMISO, asegurándose de no incurrir en conflictos de intereses.
6. Realizar seguimiento al desarrollo de las actividades ejecutadas y apoyar mediante directrices, recomendaciones, observaciones escritas al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o Gerente del proyecto, en todo lo necesario para desarrollar los compromisos convencionales a satisfacción, dando cumplimiento al cronograma, especificaciones técnicas y presupuesto aprobado,

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

7. Analizar junto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o GERENTE DEL PROYECTO los estudios técnicos, especificaciones técnicas, diseños y la información general del proyecto, para dar cumplimiento a la COORDINACIÓN DE LOS DISEÑOS. Si es del caso presentará las observaciones a consideración del FIDEICOMISO, para dar aprobación a los cambios.
8. Elaborar las respectivas actas de vecindad y tomar el registro fotográfico de los sitios o lugares donde se desarrollarán las obras antes y después de ejecutadas (cuando sea necesario)
9. Ejercer vigilancia permanente de la obra mediante la inspección de los trabajos en progreso, para asegurar que se cumpla con los requerimientos de las normas, especificaciones técnicas y procedimientos establecidos. Advertirá por escrito y oportunamente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o al GERENTE DEL PROYECTO sobre asuntos que requieran atención o cambios, con eventuales medidas correctivas o anotaciones en el libro de obra (bitácora).
10. Suscribir con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR una bitácora diariamente (libro de obra) en donde se llevará una memoria de todos los acontecimientos, sucesos y decisiones tomadas en la ejecución de los trabajos. Entre otras circunstancias, se deberá registrar la visita de funcionarios que tengan relación con la ejecución del proyecto. Esta memoria deberá firmarse por el director de la obra, por el director de la Interventoría y debe encontrarse debidamente foliada. Al finalizar los trabajos, en su informe final, el interventor deberá entregar como anexo una copia de este documento, el cual debe permitir la comprensión general de la obra y el desarrollo de las actividades,
11. La interventoría deberá tomar copia de la bitácora mensualmente, con el fin de custodiar la información del libro principal en caso de pérdida.
12. Actuar preventivamente sobre el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y en asocio con él, para minimizar los errores de construcción, reducir reprocesos y ordenar la reconstrucción de las obras defectuosas, practicando su inspección,
13. Verificar las garantías y su vigencia otorgadas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para asegurar el cumplimiento del objeto y demás riesgos previsibles de la obra de construcción y solicitar la ampliación y/o suspensión y/o ajuste de ellas cuando sea necesario,
14. Ordenar la suspensión temporal de las operaciones o procedimientos utilizados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o subcontratistas, que a su juicio resulten inaceptables o representen un riesgo grave para los trabajos, para el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISO o para terceros. La orden de reanudación sólo procederá una vez se tomen las medidas correctivas del caso a satisfacción del interventor y del FIDEICOMISO. Así mismo, podrá ordenar en cualquier momento, que se suspenda la construcción de una obra o de las obras, en general, si por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR existe un incumplimiento sistemático de los requisitos generales de seguridad o de las instrucciones del interventor a ese respecto, sin que el contratista tenga derecho a reclamo o a la ampliación del plazo de ejecución.
15. Verificar el avance de los trabajos versus la programación de obra, consignar por escrito y con memorias técnicas, los atrasos que se presenten y recomendar la ampliación de plazo cuando sea necesario de manera que se ajuste a las normas sobre la materia.
16. Realizar reuniones semanalmente del comité de obra a la cual deberá asistir el GERENTE DEL PROYECTO o sus representantes o delegados, para analizar el estado de los trabajos. El comité de obra será una reunión operativa para controlar el avance de los

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

trabajos, de la cual se levantará el acta correspondiente, la cual deberá suscribirse por quienes en ella intervinieron y ser remitida, con posterioridad al FIDEICOMISO.

17. Controlar permanentemente la calidad de los suministros y materiales a cargo del contratista, velando por su oportuna disposición y por el cumplimiento de la normatividad en las especificaciones técnicas. Para el efecto, el interventor podrá rechazar los suministros que no cumplan con la normatividad técnica vigente y los estándares de calidad.
18. Aprobar los pagos desde el fideicomiso, recibo y liquidación de obras, según corresponda y de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato de obra.
19. Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el empleo de personal técnico capacitado y el despido del que, a su juicio, sea descuidado, incompetente, insubordinado o cuyo trabajo sea perjudicial para los intereses de los FIDEICOMITENTES.
20. Ordenar la localización, replanteo y controlar la corrección de las obras defectuosas y si es del caso, practicar una nueva inspección a las mismas.
21. Velar porque durante la ejecución de las obras no se ocasionen daños a terceros y si esto llegare a suceder, tomar las medidas necesarias para evitar futuras reclamaciones al municipio de SANTA ROSA DE OSOS.
22. Exigir el mantenimiento, protección y conservación de las obras durante la ejecución de las mismas,
23. Verificar la existencia de los permisos y las aprobaciones ante las entidades externas, que sean necesarios.
24. Revisar todos los contratos correspondientes a los estudios y diseños contratados por el GERENTE con el contratista o contratistas de Consultoría y diseños y certificar que se construye ajustado a estudios y diseños.

OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS:

1. Verificar y revisar el cumplimiento del pago de los parafiscales y del sistema de seguridad social (EPS, ARP y AFP) de los trabajadores del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que se hagan conforme a lo dispuesto por la ley.
2. Observar el desempeño del personal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, exigiéndole que provea una dirección competente y emplee personal técnico y/o profesional, según corresponda, en cada frente de trabajo de conformidad con lo establecido en los términos de referencia y en el contrato respectivo.
3. Llevar un registro diario de las actividades ejecutadas, del personal y de los equipos empleados en cada frente de trabajo y otros aspectos relevantes de la ejecución del contrato.
4. Verificar y asegurar que el personal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de Interventoría y de la Gerencia Del Proyecto, para su protección, mantenga y use, durante el tiempo de trabajo o permanencia en las instalaciones de la obra la dotación adecuada a la labor desempeñada, así como los elementos de seguridad industrial necesarios para la ejecución de las actividades.
5. Establecer y controlar las medidas necesarias para que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y la Gerencia del Proyecto se responsabilicen del manejo de los campamentos y del mantenimiento de la sanidad y el orden en ellos y en todos sus trabajos.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

6. Consultar con EL COMITÉ FIDUCIARIO cuando lo haya o en su defecto con el FIDEICOMISO las inquietudes de orden legal que se presenten en relación con la ejecución del contrato.
7. Certificar por escrito y en forma oportuna, el cumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de las obligaciones contractuales.
8. Realizar reuniones con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por lo menos una (1) vez por semana, con el fin de verificar el desarrollo del contrato y elaborar las actas que documenten el estado del mismo.
9. Elaborar y suscribir el acta de inicio de Interventoría que deberá suscribirse en la misma fecha que el de inicio de obra, previo el cumplimiento de los requisitos necesarios para ello.
10. Elaborar y suscribir las actas de suspensión, reiniciación, terminación del contrato, recibo final y liquidación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de la interventoría. Para efectos del acta de liquidación el interventor deberá participar en la verificación de corrección de defectos, en la adecuación final de las zonas de las obras y en verificar la constitución de las garantías que correspondan.
11. Asistir a todas las reuniones que se celebren en el sitio de ejecución de las actividades o en las instalaciones de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR relacionadas con los trabajos objeto de la Interventoría y elaborar y suscribir las actas correspondientes, garantizando que las mismas sean suscritas por todas las personas que hayan intervenido, revisar las actas mensuales de obra y su avance según contrato de construcción, con base en la verificación directa en el sitio de la obra y la confrontación de las pre-actas suscritas con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
12. Elaborar junto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, las actas de recibo a satisfacción de las obras realizadas y participar en los recibos definitivos del proyecto.
13. Analizar el avance contractual de los trabajos, con el fin de prever, con la suficiente anticipación, eventuales incumplimientos de plazos, que hagan necesaria la toma de medidas con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para prevenirlos, o para efectos de advertir y sugerir a EL COMITÉ FIDUCIARIO en caso que lo haya o al respectivo FIDEICOMISO la imposición de las sanciones contractuales correspondientes.
14. Requerir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cuando incumplan obligaciones contractuales, informar de ello por escrito a EL GERENTE DEL PROYECTO o al COMITÉ FIDUCIARIO y, de resultar pertinente, dar aviso a la aseguradora.
15. Revisar y aprobar los informes solicitados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
16. Entregar mensualmente, AL FIDEICOMISO un resumen de la vigencia del contrato y las pólizas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que guarden relación directa con la ejecución de las actividades objeto de los contratos, y prevenir sobre su ampliación en caso de ser necesario.
17. Entregar mensualmente AL FIDEICOMISO, informes por escrito de órdenes y sugerencias impartidas al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, las cuales deben enmarcarse dentro de los términos del contrato y estar redactadas de manera clara y precisa,
18. Elaborar informes parciales de seguimiento y control sobre la ejecución del contrato, así:
Informe quincenal de obra: La INTERVENTORIA presentará quincenalmente al GERENTE DEL PROYECTO un informe en donde se consignent los avances de las actividades ejecutadas durante ese período, las actividades ambientales, seguridad industrial y salud ocupacional, las recomendaciones y acciones tomadas por la interventoría y la información general del proyecto. **Informe mensual de obra:** La INTERVENTORIA presentará mensualmente al FIDEICOMISO un informe en donde se

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



 Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

consigne el trabajo realizado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en ese mes, el cual refleje adecuadamente: i) Cantidad de obra ejecutada según proyección ii) Índices de gestión mensual, iii) Avance con respecto a lo programado, iv) Lo programado para el mes siguiente, con las observaciones necesarias, v) Fotografías y las pruebas de calidad hechas a los materiales utilizados, vi) De presentarse atraso en la programación inicial, deberá explicar las medidas y acciones a tomar con el fin de ajustar el cronograma, vii) Adjuntar programaciones y anexos aclaratorios, viii) Novedades de pago de salarios, seguridad social y prestaciones sociales tanto del equipo de trabajo del contratista como de la Interventoría, ix) Adjuntar el acta de comité. **Informe final:** LA INTERVENTORIA presentará al finalizar un informe que contendrá: i) Aspectos relevantes del contrato objeto de interventoría, ii) Breve descripción de los trabajos, iii) Ejecución de los trabajos iv) Balance económico del contrato, v) Planos, figuras y cuadros representativos del desarrollo de los trabajos, vi) Descripción de los procedimientos utilizados e innovaciones tecnológicas empleadas, vii) Recomendaciones sobre cambios en especificaciones, planos, diseños y soluciones dadas a los problemas más comunes que se presentaron durante el desarrollo del contrato como aporte para futuros proyectos, viii) El manual de mantenimiento que debe entregar quien ejecutó la obra, ix) Copia de la bitácora de obra y registro fotográfico, x) Resultados de los ensayos de laboratorio, en caso de haberse requerido, xi) Informe sobre las pólizas y garantías exigidas, xii) Cronograma final del proyecto, en el cual se muestre todas las incidencias del mismo. xiii) Reporte de excedentes financieros generados, si se presentaron, con sus respectivas justificaciones xiv) Revisión de los paz y salvo, por todo concepto, expedidos por los subcontratistas en relación con las obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. xv) El resumen final de las cantidades de obra ejecutadas y el informe financiero de la obra. xvi) De todos los informes que se elaboren en el desarrollo del contrato, se deberá enviar una copia en medio magnético a EL FIDEICOMISO. El informe deberá contener los avances y novedades técnicas, administrativas, contables y financieras, acompañadas por gráficos, cuadros, fotografías, análisis y comentarios sobre el estado de los trabajos y del contrato en todos sus aspectos. Se incluirá un registro de las notas cruzadas entre EL INTERVENTOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMISO. La Interventoría presentará en el informe mensual de progreso durante la ejecución del contrato de Interventoría, un resumen del trabajo adelantado por el interventor durante el respectivo período, la utilización de recursos y sus costos durante el período y acumulados, el balance del contrato, los porcentajes de avances de cada una de las actividades, el cronograma de ejecución programado y real y, si existe, reprogramado, y la relación de informes presentados y de actas de obra suscritas. **Informe Técnico: 1.** Cuando EL COMITÉ FIDUCIARIO o el GERENTE DEL PROYECTO lo requiera o según la periodicidad y los estándares por ella establecidos, el interventor presentará informes técnicos, de calidad y de pruebas de materiales y procedimientos, para mantener actualizada la información sobre el desarrollo de los trabajos, **2.** Verificar, permanentemente, el cumplimiento de los plazos y montos asegurados de las pólizas de garantía o garantías bancarias, según sea el caso, y solicitar su modificación, de ser necesario. Del vencimiento de las garantías deberá informar a EL FIDEICOMISO, con una anticipación nunca inferior a veinte (20) días hábiles, **3.** Impartir por escrito todas las instrucciones, órdenes y autorizaciones que se requieran para el desarrollo de las obras, **4.** Elaborar los documentos de justificación, relacionados con la viabilidad o no de las solicitudes de modificación, suspensión, reiniciación o liquidación del contrato, **5.** Estudiar oportunamente las sugerencias,

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



 Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

reclamaciones y consultas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y resolver aquellas que fueren de su competencia, buscando solucionar conjuntamente con el contratista los problemas que puedan afectar la adecuada ejecución de las obras. Dará traslado a la GERENCIA DEL PROYECTO, únicamente, de las reclamaciones y consultas que a este le competan, junto con el informe y recomendaciones que correspondan, **6.** Elaborar los documentos y presentar los informes que le sean requeridos en caso de que se interponga una acción en contra de EL FIDEICOMISO o el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR alguna acción administrativa, policial o judicial, incluida información que resulte necesaria en caso de la solicitud de la presentación de una demanda judicial, **7.** Contar con una oficina ubicada en el sitio donde se desarrollará el proyecto, la cual deberá estar adecuada con escritorios, sillas, archivadores, mesas de trabajos, fax, computadores, impresoras, sistemas de comunicaciones para llamadas nacionales, cámaras digitales, útiles de oficina, papelería y demás implementos necesarios para ejecutar el contrato en las condiciones pactadas, y dentro de los quince días calendario de firmada el acta de inicio. Con el cumplimiento de las obligaciones administrativas, están las relacionadas con el control presupuestal, que comprenden: **1.** Realizar mensualmente un análisis del avance financiero de las obras con los debidos soportes, a fin de prever, con la suficiente anticipación, eventuales necesidades de modificaciones de reserva o disponibilidades presupuestales o cualquier otra medida que EL FIDEICOMISO deba tomar para asegurar el flujo de fondos del contrato, **2.** Aprobar los balances financieros soportes de cada factura, **4.** Contar con un residente administrativo cuya función será realizar el control de presupuesto y programación de la ejecución de las diferentes actividades contenidas en el contrato de construcción y las demás actividades que exija EL COMITÉ FIDUCIARIO.

OBLIGACIONES AMBIENTALES:

Estas obligaciones involucran la gestión social, de salud ocupacional y de seguridad industrial, son:

1. Exigir que las obras de construcción sean ejecutadas cumpliendo con todas las precauciones y requisitos mínimos de seguridad.
2. Exigir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de las obligaciones descritas en los permisos ambientales para uso y aprovechamiento de los recursos naturales, impuestas por la autoridad ambiental competente.
3. Hacer seguimiento al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en la adopción de la “Guía Socio-Ambiental para la construcción de obras de infraestructura pública” y normatividad vigente ambiental, de seguridad y de salud ocupacional necesaria para la prevención, mitigación y control de los impactos ambientales existente en el municipio.
4. Revisar y aprobar con el FIDEICOMISO El Plan de gestión ambiental en Obra presentado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL GERENTE DEL PROYECTO** previo al inicio de la ejecución de la obra.
5. Verificar y evaluar mediante calificación en listas de chequeo y formatos suministrados por la misma interventoría que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR implemente cada una de las medidas de la Guía de manejo Ambiental consignadas en el Plan en y normatividad vigente.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



 Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

6. Revisar y exigir que el pago de los parafiscales, sistema de seguridad social (EPS, ARP y AFP) de los trabajadores del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se hagan conforme a lo dispuesto por la ley.
7. Elaborar el informe mensual y final de la obra, considerando los avances en las actividades ejecutadas en materia ambiental, seguridad industrial y salud ocupacional; los informes deberán ser realizados conforme a los formatos suministrados por la entidad FIDEICOMISO.
8. Adicionalmente comunicar las novedades de pago de los parafiscales, sistema de seguridad social y salario de los trabajadores.
9. Informar cualquier cambio en los diseños y/o especificaciones técnicas de la obra, que impliquen adelantar nuevas gestiones ante las autoridades ambientales con respecto a los registros y permisos.
10. Mantener una continua supervisión del proceso de construcción de las obras, tanto en los aspectos técnicos, de las normas y medidas de seguridad industrial y de implementación de las medidas de manejo ambiental.
11. Verificar que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR disponga de los medios y recursos para definir los ajustes necesarios para el cumplimiento de los requerimientos ambientales y de seguridad integral del contrato, de acuerdo con las exigencias del mismo,
12. Aplicar los planes de trabajo para prevención y control de riesgos, identificar factores de riesgo, sugerir y hacer cumplir los controles y medidas de seguridad industrial y salud ocupacional, de conformidad con las normas vigentes.
13. Proponer soluciones y/o recomendaciones para la mitigación, prevención y compensación control de los impactos ambientales derivados de emergencias y/o contingencias del proceso constructivo, y verificar su cumplimiento.
14. Evaluar mensualmente la gestión ambiental y de seguridad integral del contrato de obra, mediante la utilización de listas de chequeo.
15. Realizar seguimiento diario de todos los frentes de obra en intervención, verificando el estado de cada uno de los ítems de las listas de chequeo y dejar registro de los hallazgos o incumplimientos encontrados.
16. Contar con un técnico en Seguridad Industrial y Salud Ocupacional, cuya función será supervisar la seguridad, la salud y la buena calidad de vida de los Trabajadores, garantizando su afiliación a los sistemas de salud, ARL, pensiones y cesantías.

IV. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

1. Cancelar oportunamente la factura presentada por el servicio, los cuales serán a cargo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, de acuerdo con la disponibilidad de recursos existentes correspondientes a este rubro, previo visto bueno del Supervisor que designe la fiducia para tal efecto.
2. Ejercer las actividades y cumplir con las obligaciones que le correspondan al FIDEICOMISO según lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE.

V. PROHIBICIONES

El contratista tiene las siguientes prohibiciones expresas:

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

1. Adoptar decisiones que impliquen modificación del contrato sin el lleno de los requisitos legales pertinentes.
2. Solicitar y/o recibir, directa o indirectamente, para sí o para un tercero, dádivas, favores o cualquier otra clase de beneficios o prebendas de la entidad contratante o del contratista.
3. Omitir, denegar o retardar el despacho de los asuntos a su cargo.
4. Entrabar las actuaciones de las autoridades o el ejercicio de los derechos de los particulares en relación con el contrato.
5. Constituirse en acreedor o deudor de alguna persona interesada directa o indirectamente en el contrato.
6. Permitir indebidamente el acceso de terceros a la información del contrato.
7. Gestionar indebidamente, a título personal, asuntos relativos con el contrato.
8. Exigir al contratista renunciaciones a cambio de modificaciones o adiciones al contrato.
9. Exonerar al contratista de cualquiera de sus obligaciones.

VI. CONTRATANTE

La Selección se realiza a través de Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA – NIT. 8.030.056.036-3 voceado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

VII. SUPERVISOR

La supervisión estará a cargo del Fideicomitente y Beneficiario, esto es por el Municipio de Santa Rosa de Osos, Antioquia, identificado con el NIT. 890.981.554-6, o la persona designada por dicho municipio, para efectuar el seguimiento y control a la ejecución del Contrato de Interventoría y del Proyecto.

- Revisar y llevar control de las facturas y actos administrativos entregados, así como la verificación de los valores contemplados en la propuesta.
- Confirmar la entrega de las facturas y actos administrativos de acuerdo con la factura expedida por el contratista. Elaborar las actas que se originen del contrato.
- Elaborar los informes de supervisión.

Estas funciones se deberán ejercer con adhesión a la ley 1796 de 2016 y el decreto 945 de 2017.

VIII. DE LA DESCRIPCIÓN GENERAL Y TÉCNICA DEL PROYECTO A REALIZAR LA INTERVENTORIA

El “CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA”, estará conformado por una unidad residencial que cuenta con tres tipologías, así;

- 100 unidades de vivienda Multifamiliar de interés social (VIS), de 120 smmlv y de 58 mts2 Construidos.

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



- Estos valores pueden variar según condiciones de mercado, sin superar los topes máximos que definen el proyecto como VIS y según se cierren negocios con cada comprador si elige acabados de mayor valor.

En el **CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA**: El sistema constructivo de los edificios es en muro vaciado en concreto reforzado, el espesor de los muros es de 12 cms y la losa es de 13-15 cms de espesor, en loza maciza, pero puede variar a placa fácil.

- Las fundaciones son en un entramado reticular de vigas soportada en pilas, son los edificios de cinco pisos.

Tipología Multifamiliar; son 5 etapas con una torre por etapa, cuenta con 100 apartamentos, son 5 torres de 5 pisos y 4 apartamentos por piso, con un área construida de hasta 58.20 mts², que incluye zona común de 1,3 mts² más el área de escalas y el área común de primer piso que promedia 1,4 mts² más por unidad de vivienda. La torre tiene acabados externos, zonas en concreto a la vista, otras franjas con revoque más pintura acrílica tipo coraza, más ladrillo a la vista, según diseños. Y cubierta en teja termoacústica.

Estos apartamentos son en obra gris, es decir el piso es en mortero cemento, pero el baño es terminado y enchapado, los muros son concreto a la vista, la cocina es sencilla, mesón en acero inoxidable con pozuero y llave cuello de cisne.

Tienen 3 alcobas, sala comedor, una unidad sanitaria con ducha, lavamanos, incrustaciones como toallero, papelería, y va enchapado todo el piso más los muros del área de la ducha hasta 1.80 de altura

Hay un segundo baño proyectado en la alcoba principal el cual no se construye, pero se le dejan las salidas de abasto, desagües y eléctricas.

Adicionalmente, el urbanismo incluye, todas las redes y acometidas hidra sanitarias, eléctricas y de gas, zonas verdes en grama natural, andenes en concreto, vía vehicular pavimentada y parque infantil.

El proyecto deberá cumplir con otras condiciones generales tales como:

1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y el **EL FIDEICOMISO** será el primer propietario de las mismas.
2. El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por la secretaría de planeación municipal o la autoridad competente y, será responsabilidad del CONTRATISTA, el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, el pago de los respectivos impuestos y honorarios a solicitar las prórrogas o modificaciones a la misma. Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.

3. El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar, cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigentes al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.
4. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

IX. DEL RÉGIMEN LEGAL DE CONTRATACIÓN DE LA INTERVENTORIA

El contrato de interventoría, que se firmará con el profesional idóneo o la persona jurídica que se seleccione para llevar a cabo el desarrollo de la interventoría, se rige por régimen privado, de derecho comercial y civil. No obstante lo anterior, en virtud de lo dispuesto en las normas citadas en el encabezado de la presente invitación; esto es las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012, 1796 de 2016, y 1753 de 2016, no obstante la contratación de este tipo de actividades pertenece a la órbita del derecho privado, en lo referente a la selección del contratista se hace 100% necesario aplicar algunas normas de la contratación pública, especialmente en lo concerniente a los principios orientadores de dicha contratación establecidos en la ley 80 de 1993 y demás normas complementarias.

En razón de lo anterior, es claro que la administración pública, en cabeza del municipio de SANTA ROSA DE OSOS quien obra como el calificador de dicho proceso de selección, aunque lo realice a través de la sociedad fiduciaria suscrita, aplicará las normas para llevar a cabo un proceso de selección, transparente, publico, idóneo, eficaz, económico en el cual prevalezca la idoneidad para el desarrollo del proyecto.

Con todo, el contrato a suscribir entre el fideicomiso quien obrará como CONTRATANTE por expresa disposición de la administración pública como fideicomitente, será un contrato de interventoría a precio global fijo, en el cual los costos, imprevistos, honorarios y utilidades de quien desarrolle la interventoría estarán inmersos dentro del precio arriba citado en la cláusula primera.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

X. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato, será equivalente al término que dure la etapa de construcción del proyecto, según lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil, el cual empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y/o desde el acta de inicio, lo que ocurra primero, y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más.

Dado que la realización del proyecto está prevista por etapas, el contrato de interventoría se desarrolla única y exclusivamente en la medida que se efectúe la construcción de cada una de las etapas. En el evento en que haya una interrupción al proceso de construcción, cualquiera sea su naturaleza, el contrato de interventoría igualmente se entenderá suspendido.

En caso de que el desarrollo completo del proyecto se vea aminorado por razón de insuficiencia en las ventas, se entiende que el contrato de interventoría tendrá únicamente el plazo en que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentre desarrollando las etapas que hayan tenido punto de equilibrio.

En caso de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR requiera más tiempo en obra, el contrato de interventoría se entenderá automáticamente prorrogado hasta esa misma fecha. Sin embargo, los honorarios deberán ser concertados con el contratista por el tiempo adicional.

La prórroga del plazo, por sí misma, no generará adición al valor contractual. Los pagos se efectuarán durante un periodo de hasta treinta y seis (36) meses, de acuerdo con los avances de obra y previa presentación de los siguientes documentos:

- 1) Para el primer pago, el informe inicial que detalle el estado del proyecto desde los puntos de vista legal, técnico y financiero, en el que se identifiquen los avances y rezagos existentes.
- 2) Para los pagos posteriores, las actas o informes de avance debidamente aprobados por EL FIDEICOMISO, en los que se evidencie el cumplimiento de las actividades de interventoría conforme al cronograma y los hitos del proyecto.
- 3) La cuenta de cobro y/o factura correspondiente, y cualquier otro soporte que sea requerido para la verificación del avance.
- 4) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará el pago al INTERVENTOR dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la radicación completa de los documentos exigidos, siempre y cuando no se presenten observaciones o glosas por parte de la EMPRESA.

XI. DEL PRESUPUESTO DEL CONTRATO

Se cuenta con la siguiente proyección:

Se tiene un plazo estimado de construcción de máximo treinta y seis (36) meses. TRESCIENTOS SETENTA MILLONES, TRESCIENTOS QUINCE MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/ (**\$370.315. 358**), pagados en treinta y seis (36) cuotas

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

mensuales iguales de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL, QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/L (\$10'286.538).

CONCEPTO	VALOR (36 MESES)	DETALLE
PRESUPUESTO TOTAL	\$ 370.315.358,00	Valor Bruto Total (Incluye IVA de Honorarios).
GASTOS VIÁTICOS, TRANSPORTE, ALIMENTACIÓN ALOJAMIENTO	\$ 115.200.000,00	Excluido de IVA (Reembolso). \$3.200.000/mes.
BASE GRAVABLE DE HONORARIOS Y UTILIDAD	\$ 255.115.358,00	Base para el cálculo de IVA y ReteFuente.
IVA SOBRE VALOR HONORARIOS (19%)	\$ 48.471.918,02	Impuesto que se incluye en el pago a la interventoría.
RETENCIÓN DE LEY 6%	\$ 15.306.921,48	Anticipo de Impuesto de Renta retenido por el Fideicomiso.
PAGO MENSUAL (BRUTO)	\$ 10.286.538,00	Valor a facturar antes de retenciones, durante 36 meses.

FORMA DE PAGO

PAGO MENSUAL FIJO (50% Flujo de Caja)	UN PAGO POR ETAPA ENTREGADA (50% Acumulado)
\$5.143.269,00 (Pago mensual durante los 36 meses)	\$37.031.536,80 (Valor total acumulado a pagar por cada Etapa 5 Pagos)

Nota: \$37.031.536,80 equivale al acumulado de \$5.143.269 por los 7.2 meses promedio que dura una etapa (36 meses / 5 etapas)

El **primer pago** se efectuará contra la entrega y aprobación del **informe inicial** que detalle el estado del proyecto desde los puntos de vista **legal, técnico y financiero**, en el que se identifiquen los avances y rezagos existentes. Los pagos posteriores se realizarán conforme al progreso verificado de la obra y a los hitos establecidos en el cronograma de interventoría, previa presentación y aprobación de los soportes correspondientes.

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El proponente debe tener en cuenta todos los gastos e impuestos que puedan afectar sus precios y hayan de causarse por la ejecución del contrato, tales como: Impuesto a la Renta, Industria y Comercio, timbre y publicación, si son del caso; el valor que ocasione la

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com [NIT. 800.171.372-1](tel:8001713721)

www.fiducentral.com



constitución de garantías, así como las deducciones, retenciones y el impuesto al valor agregado IVA sobre las utilidades del contrato, y otras a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes.

Todos los gastos que ocasione el contrato por concepto de impuestos, tasas y contribuciones, del orden nacional, departamental y municipal correrán a cargo del CONTRATISTA.

Para aquellos impuestos, tasas y contribuciones de carácter Nacional y municipal, EL CONTRATISTA se compromete a cancelar todas las obligaciones que se generen producto de la ejecución del mismo.

GASTOS DEL PROPONENTE

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

XII. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato será el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA localizado en el Municipio de Santa Rosa de Osos, Antioquia.

XIII. REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE:

A. REQUISITOS JURÍDICOS:

- Carta de presentación de la propuesta, firmada por el Representante legal cuando es persona jurídica o por el proponente cuando es persona natural; en caso de personas jurídicas su objeto debe habilitarlo para presentar la oferta y en caso de personas naturales deberá acreditar la profesión de ingeniero civil, arquitecto constructor o arquitecto.
- Si es persona natural, acreditar que su profesión sea de arquitecto, arquitecto constructor o ingeniero civil, si es persona jurídica que el objeto social le permite desarrollar el presente contrato.
- Cotización o propuesta. El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- Certificado de Existencia y Representación Legal para personas jurídicas de la cámara de comercio de su jurisdicción, expedido dentro de los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de presentación de la oferta; para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, del COPNIA o CPNAA (Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares), además el respectivo documento en que se evidencie la vigencia.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

- Registro Único de Proponentes expedido dentro de los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de presentación de la oferta (opcional)
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la persona natural y del representante legal para personas jurídicas.
- Se autoriza al invitado para que presente la oferta de manera individual o de forma plural utilizando una cualquiera de modalidades definidas en el artículo 7° de la Ley 80 de 1993, los proponentes indicarán si es a título de Consorcio o Unión Temporal y señalarán los términos y extensión de la participación en la propuesta y en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento de la entidad.

La forma asociativa deberá constituirse para el presente proceso de selección y así lo señalará expresamente, indicando las reglas básicas que lo regirán, y su responsabilidad será solidaria frente a la entidad, de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato, independiente que las personas naturales o jurídicas que lo conformen sean las mismas que hayan constituido consorcios o uniones temporales para otros procesos. Dichas formas asociativas no podrán ser disueltas ni liquidadas durante la ejecución o prórrogas del contrato que se suscriba y hasta el momento de su liquidación.

Los miembros del Consorcio o de la Unión Temporal, deberán designar la persona que, para todos los efectos lo representará y señalarán las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad. La propuesta debe estar suscrita por el representante del Consorcio o Unión Temporal.

En los casos en que se conformen sociedades bajo cualquiera de las modalidades previstas en la Ley 80 de 1993 con el único objeto de presentar una propuesta, celebrar y ejecutar un contrato estatal, la responsabilidad y sus efectos se regirán por las disposiciones previstas en la Ley 80 de 1993 para los Consorcios. En todo caso el consorcio o unión temporal no podrá estar integrado por más de dos (2) asociados, y ninguno de ellos podrá acreditar una participación inferior al veinte (20%) por ciento. Se permitirá sumar para cumplir con los requisitos habilitantes y de evaluación.

- Registro Único Tributario (RUT), actualizado, y expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales, de conformidad con la resolución 139 de 2012.
- Certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, medidas correctivas, delitos sexuales, REDAM.
- El representante legal y/o el personal ofrecido deberá aportar el certificado vigente del COPNIA o del CPAA, según el caso. Si el representante legal no es ingeniero ni arquitecto no requiere presentar este requisito.
- Certificado de no inhabilidades e incompatibilidades para contratar (actualizados y vigentes).
- Certificado de Pago de Seguridad Social y Parafiscal

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



- **PERSONAS JURÍDICAS:** Cuando el interesado sea una persona jurídica, deberá presentar una certificación, en original, expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de la Ley, o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

En caso de estar suscrita por el revisor fiscal deberá aportar copia de su cédula, de su matrícula profesional y el certificado expedido por la Junta Nacional de Contadores donde conste que no tiene sanciones disciplinarias y está autorizado para el ejercicio de la profesión.

- **PERSONAS NATURALES:** Tratándose de personas naturales, se deberá acreditar que el proponente se encuentra al día en el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud y pensiones, para lo cual deberá anexar el certificado de aportes de pago y/o planilla de pago a dichos sistemas en el cual conste el pago realizado en el mes inmediatamente anterior, con relación a la fecha del cierre del proceso.
- **Personal Mínimo -Criterio de Verificación:** El Patrimonio Autónomo realizará el análisis de las propuestas entregadas, con el fin de determinar, de acuerdo con la Ley y las exigencias de esta invitación, quienes cumplen con los “requisitos para proponer” y quien presenta la oferta más favorable en cuanto a los profesionales y experiencia certificada para la prestación del servicio.

Con el fin de establecer cual propuesta es la más favorable en cuanto al personal ofrecido y experiencia certificada, el proponente deberá tener en cuenta las siguientes reglas, de carácter general, para la evaluación:

El proponente deberá certificar el siguiente equipo de trabajo, acreditando la formación, experiencia general y específica exigida para cada uno de ellos.

ITEM S	Posición en el proyecto	Perfil académico	Experiencia mínima requerida
1	Residente de Interventoría Dedicación del 100%	Un (1) profesional en Ingeniería civil, arquitecto constructor o Arquitectura.	- Experiencia general de cinco (5) años contados a partir de la fecha de grado, se certifica presentando la matrícula profesional con fecha de expedición igual o mayor a 5 años.

El oferente que no acredite el grupo de trabajo, su propuesta será rechazada.

En caso de no allegar las certificaciones que acrediten la experiencia no se tendrá en cuenta, además de esto se debe anexar hoja de vida y certificaciones del personal ofrecido.

- Certificados de experiencia y/o idoneidad del personal ofertado.

B. REQUISITOS DE EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA HABILITANTE DEL PROPONENTE:

1. Personas naturales, haber cursado y obtenido acta de grado o diploma en ingeniería civil, arquitecto constructor o arquitecto. Aportará copia de la tarjeta profesional que acredite dicha calidad.
2. Para el caso de las personas jurídicas que deseen presentar oferta, deberán anexar el certificado de existencia y representación legal, en el cual se certifique que su objeto social incluye la ejecución de interventoría, o consultoría, o construcción de viviendas, obras civiles, o de urbanización a proyectos de vivienda u otros.
3. Experiencia general: El proponente deberá acreditar como mínimo, la ejecución de (3) contratos en interventorías, sin importar el tipo de obra, debidamente certificados por entidades públicas o privadas. Si el proponente es persona natural, será admisible como equivalente en experiencia, que sea especialista, en interventoría, o especialista en Gestión pública, Gestión Inmobiliaria, especialista en estructuras, o similares.
4. Experiencia específica: El proponente deberá acreditar, como requisito habilitante, la ejecución debidamente certificada de uno o varios contratos de interventoría, ejecutados y terminados, cuyo valor sea igual o superior al presupuesto oficial del presente proceso.
5. El proponente deberá tener en su actividad principal uno o varios de los siguientes códigos CIIU: 4290, 4921, 4111.
6. Tener mínimo siete (7) años de existencia legal en Colombia a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil, arquitecto constructor o arquitecto, Sin embargo, se sumará un año y medio (1.5) de experiencia adicional por cada especialización relacionada y admisible, que haya cursado el profesional proponente.
7. Para el caso de Consorcios o uniones temporales no se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, por lo que, ninguno podrá tener menos de 7 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 7 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional.
8. Cuando se trate de una persona jurídica, que no cuente con los años de constituida se podrá admitir como valido el tiempo de experiencia de su representante legal, siempre que

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



 Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

este sea arquitecto, arquitecto constructor o ingeniero civil con mínimo 7 años de experiencia contados a partir de la expedición de su matrícula profesional.

XIV. IDIOMA

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

XV. CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Publicación de la invitación	09 de febrero de 2026	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Formulación de inquietudes u observaciones por parte de los interesados	11 de febrero de 2026	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Respuesta a las inquietudes u observaciones formuladas por los interesados	13 de febrero de 2026	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Presentación de la propuesta en la fiduciaria	16 de febrero de 2026 hasta las 3:00 p.m	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Entrega de propuestas presentadas al Municipio de Santa Rosa de Osos	18 de febrero de 2026 hasta las 3:00 p.m.	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Entrega de calificación de las propuestas por parte del Municipio a la fiduciaria	23 de febrero de 2026 hasta las 3:00 p.m.	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Publicación de la evaluación	24 de febrero de 2026	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Subsanación/Observaciones por parte de los proponentes	Dos (02) días hábiles 27 de febrero de 2026	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

Oficio de aceptación por parte del Municipio de Santa Rosa de Osos a la Fiduciaria y Envío de aceptación de la oferta al oferente seleccionado.	02 de marzo de 2026	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com
Vinculación del oferente a la fiduciaria y suscripción del contrato de fiducia entre el oferente y la fiduciaria	09 de marzo de 2026	Maria.Montoya@fiducentral.com Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com

XVI. VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO

Para efectos de reconocer el lugar donde se ejecutará el contrato y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones del objeto a contratar, de la ubicación y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera su costo y duración, se recomienda al oferente del proyecto realizar una visita de reconocimiento.

Los costos de visitar (desplazamiento), conocer, examinar e inspeccionar el sitio de las obras serán por cuenta de los posibles oferentes.

XVII. PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA

Sera el diez (16) de febrero de 2026 para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en esta invitación, y bajo el anterior cronograma:

Una vez vencido el término para presentar la oferta, FIDUCIARIA CENTRAL - en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, remitirá las propuestas que haya recibido al Municipio de SANTA ROSA DE OSOS para que éste en su calidad de fideicomitente realice la respectiva calificación de acuerdo a lo previsto en la circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El interventor seleccionado será informado por escrito de dicha selección, y a partir de la comunicación tendrá cinco (5) días calendario para dirigirse a FIDUCIARIA CENTRAL - y suscribir el respectivo contrato para el desarrollo del proyecto bajo la modalidad anteriormente expuesta.

XVIII. DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA OFERTA

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

E-mail: Maria.Montoya@fiducentral.com

Edith.Zamudio@fiducentral.com Juan.Pardo@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Página Web: www.fiducentral.com

XIX. MODIFICACIÓN DEL PLAZO PARA PRESENTAR LA OFERTA

Toda modificación que el interesado en adelantar el presente proceso de selección realice, será comunicado por medio de la página web de FIDUCIARIA CENTRAL -. Dicho portal es el sitio oficial de toda comunicación que el interesado pretenda hacer conocer a los interesados en el proceso de selección. Las modificaciones se harán en cualquier momento, y el cronograma arriba indicado igualmente podrá variar sin previo aviso, sin responsabilidad alguna ni del municipio como interesado en adelantar el proceso de selección ni de la fiduciaria como intermediaria en el proceso de la referencia.

XX. DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA

Los documentos que deberán acompañar la propuesta son todos los mencionados en los requisitos habilitantes del proponente. Dichos documentos deben contener la información precisa y suficiente para demostrar y probar lo que se requiere acreditar en los términos y condiciones allí señalados.

Por tanto, las certificaciones en relación a la experiencia deben contener por lo menos:

- a. Nombre del fideicomiso.
 - b. Objeto y descripción del contrato.
 - c. Fecha de suscripción del contrato.
 - d. Fecha de terminación del contrato.
 - e. Valor del contrato.
 - f. Valor ejecutado del contrato.
 - g. Número de viviendas.
 - h. Nombre y firma de la persona que expide la certificación.
 - i. Dirección y teléfono del FIDEICOMISO.
- Para acreditar lo anterior, el postulante deberá presentar un anexo un listado en donde se especifique bajo la gravedad de juramento lo anterior con sus respectivos soportes:

XXI. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA

El FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA y el Municipio de SANTA ROSA DE OSOS, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

De conformidad con las certificaciones aportadas con la propuesta, que cumplan con las condiciones establecidas, se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



 Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

el mayor puntaje (60 puntos), al proponente con mayor experiencia cuantificada de acuerdo al siguiente cuadro; y se asignara un puntaje adicional sujeto al precio de la propuesta.

EXPERIENCIA EN CONTRATOS DE INTERVENTORIA DE OBRAS DEL PROPONENTE		PUNTAJE
DESDE	HASTA	
1	2	10 puntos
3	4	20 puntos
5	En adelante	60 puntos

EXPERIENCIA ESPECIFICA ADICIONAL ACREDITADA DEL EQUIPO DE TRABAJO (RESIDENTE DE INTERVENTORIA)	PUNTOS
El proponente que acredite experiencia adicional del residente de interventoría propuesto como residente de interventoría de más de 10 años de experiencia como egresado de ingeniería civil, arquitectura o arquitecto constructor.	40 puntos

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las propuestas que cumplan con los requisitos habilitantes.

XXII. GARANTÍAS

Para avalar las obligaciones contractuales se exigen las siguientes garantías a favor del Municipio de Santa Rosa de Osos, Antioquia con NIT. 890.981.554-6

AMPAROS EXIGIBLES	SÍ	NO	MONTO Y VIGENCIA
2.0 GARANTÍA ÚNICA		X	N/A
Buen manejo y correcta inversión del Anticipo		X	N/A
Pago anticipado		X	N/A
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.	X		Por el 10% del valor total del contrato y vigencia igual al Plazo del contrato más seis (6) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y aportes parafiscales.	X		Por el 10% del valor total del contrato y vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) años, a partir de la liquidación del contrato.
Estabilidad de la obra.		X	N/A
Calidad de los bienes y equipos suministrados.		X	N/A
Calidad del Servicio	X		Por el 20% del valor total del contrato y vigencia igual al Plazo del contrato y cinco (05) años mas

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

3.0 RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL		X	N/A
--	--	---	-----

XXIII. CRITERIOS DE DESEMPATE

Cuando entre dos o más propuestas se presente un empate en la calificación total obtenida, se hará un desempate teniendo en cuenta el proponente que haya obtenido el mayor puntaje según los siguientes criterios en su orden descendente a continuación señalado:

- Cuando el proponente persona natural o el representante legal de persona jurídica, cuente con más de una especialización de las relacionadas.
- Cuando el Proponente persona natural o el representante legal de persona jurídica haya ejercido cargos o contratos en el sector público o privado cuya función haya sido relacionada con la supervisión o poyo al desarrollo de infraestructura física.
- El proponente que acredite que por lo menos el 60% de su nómina la conforman mujeres debidamente certificadas por el representante legal o el reviso fiscal del proponente, y contratados por lo menos con anterioridad de 6 meses a la presentación de la propuesta.
- Sorteo por balotas.

XXIV. DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, consorcios o uniones temporales, que hayan sido convocadas al proceso mediante invitación, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del presente proceso de selección, que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

Los miembros del consorcio o de la unión temporal y demás formas asociativas legalmente constituidas, deberán designar la persona que, para todos los efectos, representará al consorcio o unión temporal.

En el caso que la ejecución del proyecto sea adjudicado a una unión temporal o a un consorcio, y que en desarrollo del proyecto alguno de los miembros de dicha forma de asociación le resultare incapacidad sobreviniente, inhabilidad o alguna circunstancia que le impida permanecer en dicha forma de asociación, dicho miembro podrá ser remplazado dentro de dicho consorcio o unión temporal, siempre y cuando el nuevo miembro mínimamente cumpla las mismas condiciones técnicas, jurídicas, financieras, de experiencia general y específica que el miembro que se reitre de dicha asociación. En todo caso, el Municipio como seleccionador y responsable del proceso y de la adjudicación validará que el nuevo miembro efectivamente cumpla las mismas condiciones del miembro inicialmente inmerso en dicho consorcio o unión temporal.

XXV. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA

Una oferta será admisible o habilitada para participar en el proceso cuando haya sido presentada oportunamente en el lugar y dentro del plazo establecido en los presentes

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

términos de referencia, se encuentre ajustada a los mismos y no se encuentre comprendida en uno de los siguientes casos que dan lugar al rechazo de la propuesta:

- a) Cuando el objeto social del proponente o de los miembros del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto requerido en el proceso.
- b) Cuando uno de los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con todos los requisitos habilitantes.
- c) Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- d) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución del consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.
- e) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- f) Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas.
- g) Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- h) Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento.
- i) Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- j) Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
- k) Cuando el Proponente habiendo sido requerido por La Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, por instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE, para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- l) Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- m) Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- n) Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- o) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que, de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- p) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
- q) Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



 Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

precio previamente establecido por el Comité Asesor y Evaluador, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.

- r) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).

XXVI. SANEAMIENTO

El proponente que resulte inhabilitado, según la evaluación de la propuesta, será requerido para subsanar la ausencia de requisitos o la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, hasta la fecha y hora previstas para el recibo de subsanaciones, de acuerdo a lo establecido en el respectivo cronograma. En ejercicio de este derecho, el proponente no podrá subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial.

En lo que se refiere a los requisitos técnicos, sociales y jurídicos de los proyectos ofertados, el proponente podrá aportar información complementaria, siempre que no implique modificaciones en las condiciones del proyecto presentado, ni mejoras en su propuesta.

XXVII. ESQUEMA FIDUCIARIO

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, es un fideicomiso de administración, selección, contratación y desarrollo de un proyecto inmobiliario, donde se permite la selección de los profesionales interesados en adelantar la CONSTRUCCIÓN y la INTERVENTORIA de (los) proyecto(s), además de instrumentalizar el desarrollo del proyecto inmobiliario. En cuanto al Interventor seleccionado, tendrá entre sus obligaciones, el cumplimiento de las finalidades pretendidas por el Municipio con el (los) proyecto(s), todo ello en los precisos términos jurídicos, económicos y técnicos mínimamente esbozados desde el Fideicomiso y contenido en la invitación privada de selección del Interventor de Obra. El Fideicomiso Inmobiliario conjunto residencial Luna Roja será el “contratante” y por lo mismo, la propuesta que formule(n) los proponentes interesados, deberán aludir expresamente a que conocen el esquema fiduciario y que han tenido la suficiente ilustración sobre su alcance legal. Su vinculación en el proyecto como Interventor se dará a través de la suscripción de un contrato de OBRA – LABOR.

XXVIII. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

LA FIDUCIARIA, como vocera de EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, podrá modificar, a solicitud de los interesados, previo visto bueno del FIDEICOMITENTE APORTANTE, los términos del presente proceso de selección, hasta el día anterior al previsto para el vencimiento del término para la recepción de las propuestas, mediante ADENDAS que serán enviadas por correo electrónico a cada uno de LOS PROPONENTES.

XXIX. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Después del cierre del proceso de selección FIDUCIARIA CENTRAL S.A, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso.

XXX. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

En el día y hora de cierre de la invitación privada, señalado en el cronograma, se procederá a identificar las propuestas presentadas dentro del término establecido. Las propuestas que no hayan sido entregadas antes del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y serán devueltas sin abrir.

XXXI. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE

LA FIDUCIARIA, en su calidad de vocera y administradora de EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, podrá prorrogar el plazo del cierre de la invitación privada y/o modificar el cronograma del mismo, previa instrucción motivada del FIDEICOMITENTE APORTANTE, comunicando las modificaciones a los interesados mediante adendas directamente por correo electrónico.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección podrán realizarse mediante adenda hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el vencimiento del término de adjudicación.

XXXII. ADJUDICACION O DECLARACIÓN DE DESIERTO DEL PROCESO DE SELECCIÓN PROCEDIMIENTO

El presente proceso de selección se declarará desierto de presentarse algunas de las siguientes causales:

1. Si al momento del cierre, no se presenta ninguna oferta.
2. Si ninguna de las ofertas presentadas cumple con los requisitos habilitantes.

Dicha decisión se notificará a los Oferentes e Interesados en el proceso.

XXXIII. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CONTRATACIÓN

- SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

EL PROPONENTE seleccionado deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA para efectos de la suscripción del contrato.

- CONDICIONES LEGALES Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



El contrato que se celebre con EL CONTRATISTA DE INTERVENTORIA seleccionado, se entenderá perfeccionado una vez se cuente con la firma de cada una de las partes y para su ejecución deben estar debidamente constituidas las pólizas o garantías exigidas en el mismo.

- VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZOS

El plazo para la ejecución del objeto del contrato será el indicado en la presente invitación. Para la firma del acta de inicio deben estar aprobadas por parte del SUPERVISOR las garantías constituidas por el contratista seleccionado.

- CRONOGRAMA DE TRABAJO Y MODIFICACIONES AL MISMO.

Previamente a la iniciación de las labores propias del contrato, EL CONTRATISTA deberá presentar para aprobación, un Cronograma definitivo y detallado de trabajo basado en la ejecución de las actividades.

El Cronograma es obligatorio y no podrá modificarse de manera sustancial sin la aprobación previa. Las modificaciones que EL CONTRATISTA considere necesario realizar al cronograma de ejecución de las actividades y acciones de los mejoramientos de vivienda y su aprobación, deberán someterse a la consideración del SUPERVISOR con su correspondiente justificación y con la debida anticipación.

EL CONTRATISTA, tendrá en cuenta los conceptos y recomendaciones que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haga al respecto. En ambos casos dichas modificaciones se concretarán en reprogramaciones aprobadas por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO conforme instrucciones del FIDEICOMITENTE APORTANTE, la cual definirá los plazos para su presentación.

En caso de que no se apruebe el cronograma o las modificaciones presentadas por EL CONTRATISTA, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO conforme instrucciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, le hará las observaciones pertinentes y le fijará un nuevo plazo para la presentación de tales documentos.

XXXIV. CESION DEL CONTRATO

El contrato se celebrará en consideración a las calidades de EL CONTRATISTA; en consecuencia, éste, no podrá cederlo en todo ni en parte, a ningún título, sin la autorización del FIDEICOMITENTE APORTANTE y el conocimiento expreso, previo y escrito de EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA. Dicha cesión, de producirse, requerirá, para su existencia, de la suscripción de un documento en tal sentido por parte del cedente, el cesionario, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMISO como contratante previa instrucción del SUPERVISOR.

XXXV. SUBCONTRATOS

EL CONTRATISTA no podrá subcontratar la totalidad del contrato; aquellos subcontratos que tuviere que celebrar para la correcta ejecución del objeto contractual, deberá tener la previa

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

aprobación de LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera del patrimonio autónomo y del SUPERVISOR, en cuyo caso, EL CONTRATISTA será el único responsable por la celebración de los mismos, todo lo cual realiza en su propio nombre y por su cuenta y riesgo, sin que LA FIDUCIARIA, ni EL FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMITENTE APORTANTE adquieran responsabilidad alguna por dichos actos.

XXXVI.RELACIÓN LABORAL ENTRE LAS PARTES, INDEPENDENCIA, DIRECCIÓN TÉCNICA Y AUTONOMÍA DEL PROPONENTE

1. EL CONTRATISTA seleccionado obra como patrono independiente en la ejecución del contrato; se obliga durante toda la vigencia del contrato al pago del alquiler o de la contratación de equipos, servicios o trabajadores que requiera para ejecutar los servicios contratados.
2. Entre LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, EL BENEFICIARIO Y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL CONTRATISTA no existirá relación alguna de carácter laboral y, por tanto, todos los trabajadores que utilice este último en la ejecución del objeto contractual serán contratados por su propia cuenta y riesgo. En consecuencia, es obligación exclusiva de EL CONTRATISTA, el pago de los salarios, de las prestaciones sociales, el suministro de la dotación de trabajo, el pago de las contribuciones parafiscales, afiliaciones a ARL, EPS, FIC, sistema de pensiones y cesantías, y toda otra obligación o carga que la ley laboral y de seguridad social, en razón de su carácter de empleador le imponga para con sus trabajadores o sus subcontratistas cuando a ello hubiere lugar, al igual que al pago total de las indemnizaciones de carácter administrativo o judicial que le sean impuestas por omisión de sus obligaciones.
3. En el evento de que EL FIDEICOMISO hiciere pagos por todos o por cualquiera de los conceptos anteriores, en forma extrajudicial o judicial, éste podrá repetir contra EL CONTRATISTA, sin que el pago efectuado implique reconocimiento de obligación legal alguna a cargo de aquella. En este caso EL CONTRATISTA reembolsará a EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA los pagos efectuados, junto con los intereses, gastos y honorarios, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la reclamación que le formule por escrito LA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, para lo cual desde ya queda autorizado por EL CONTRATISTA.
4. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, se reserva el derecho de solicitar al CONTRATISTA el reemplazo de cualquier miembro del personal que éste último emplee en el desarrollo del contrato, y que a su juicio no cumpla satisfactoriamente sus obligaciones o que no tenga la capacidad requerida para las funciones encomendadas, sin que para ello tenga que dar explicación alguna.
5. EL SUPERVISOR y LA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, podrán verificar en cualquier tiempo el monto de los salarios, honorarios y demás derechos laborales que debe pagar EL CONTRATISTA a su personal. Y a su vez, EL CONTRATISTA se obliga a suministrar la información que al respecto le solicite LA FIDUCIARIA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE Y

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

BENEFICIARIO, dentro de los dos (2) días calendario siguiente al requerimiento escrito que le haga la Supervisión.

6. EL CONTRATISTA actúa con plena autonomía técnica y directiva, siendo una empresa contratista independiente; en tal condición, es el único empleador de sus trabajadores y por lo tanto debe cumplir con todas las prestaciones sociales, salarios y obligaciones parafiscales que le impone la ley, no mediando solidaridad alguna, pues adicionalmente queda entendido que las actividades de EL CONTRATISTA no son las que hacen parte del objeto social de LA FIDUCIARIA ni como sociedad, ni como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA. Además, se reitera que constituye una obligación fundamental de EL CONTRATISTA, la vinculación y protección de todo su personal al sistema general de seguridad social y en especial al de riesgos profesionales, quedando expresamente entendido y acordado que el incumplimiento de esta obligación faculta a LA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, previa instrucción del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, a retener las sumas que adeude hasta el momento en que presente constancia del paz y salvo con sus trabajadores, o por el incumplimiento en el pago de obligaciones salariales, prestacionales o indemnizatorias de cualquier tipo.

XXXVII. CONOCIMIENTO DEL CONTRATISTA SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA EJECUCION DEL CONTRATO

Se entiende por las partes que EL CONTRATISTA ha hecho sus propias averiguaciones, estudios y proyecciones, y ha analizado las condiciones técnicas, sociales, de orden público, climatológicas, ambientales y las demás circunstancias relevantes bajo las cuales se adelantará la elaboración del presupuesto, programación y cronograma de obra. En consecuencia, se considera conocedor de todos los elementos necesarios para tomar la decisión de asumir totalmente, a su costa y riesgo, las obligaciones derivadas del contrato, tales como efectivamente lo hace con la presentación de la propuesta y, posteriormente, de resultar adjudicatario, con la suscripción del mismo.

XXXVIII. INDEMNIDAD

EL CONTRATISTA se obligará a mantener indemnes al FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, a la Fiduciaria como sociedad individualmente considerada y al FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA. En consecuencia, se obligará en los siguientes términos:

- Declarará que no tiene ningún vínculo laboral en relación con ninguna de las entidades mencionadas (en adelante las entidades), de los regulados por la legislación sustantiva o adjetiva del Trabajo o de la Seguridad Social. Por lo tanto, las entidades quedan liberadas de reconocer cualquier concepto salarial o de prestaciones sociales, incluida cualquier responsabilidad o indemnizaciones por accidentes de trabajo o enfermedades profesionales, siendo EL CONTRATISTA una persona independiente, lo que excluye la solidaridad en obligaciones laborales o de la Seguridad Social, así como civiles,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

administrativas o penales. Por lo tanto, no está facultado para actuar como representante o como empleador de las entidades, ni de tomar acción que pueda ser obligatoria para éstas en ningún campo o sentido, salvo cuando sea autorizado previamente por escrito por EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA.

- Los servicios personales contratados por el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA voceado por la Fiduciaria, para la realización o ejecución del contrato respectivo, son de entera responsabilidad de EL CONTRATISTA, por lo tanto, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE no asumen responsabilidad alguna por los reclamos de derechos laborales que los trabajadores de EL CONTRATISTA, sus subcontratistas y los trabajadores de estos, pudieren presentar como consecuencia del uso, ingreso o permanencia en espacios de las entidades, o en relación con estas, por cualquier causa. Por lo mismo, la asignación o contratación de personal por parte de EL CONTRATISTA para que acudan a los inmuebles, edificaciones, talleres, salones, parqueaderos, zonas verdes y oficinas de las entidades con el objetivo de documentar los procedimientos y normas, o preparar o ejecutar las actividades que se realizarán o se realicen en desarrollo del contrato respectivo, incluidas aquellas relativas al desmonte y retiro correspondiente, y demás servicios que se presten, implicará la asunción exclusiva de todo tipo de riesgos de dicho personal, por parte de EL CONTRATISTA.
- Así mismo, EL CONTRATISTA asumirá todos los riesgos que se desprendan de los actos y actividades propias de la prestación de sus servicios en la ejecución del contrato; también asume por su cuenta y riesgo exclusivo, los accidentes, siniestros, demandas y sanciones que surjan en desarrollo del contrato, que no sean atribuibles a actos de las entidades, por lo que mantendrá indemnes en todo tiempo a las entidades frente a cualquier pleito, querrela, queja, demanda, acción, investigaciones, condenas y sanciones dirigidas a las entidades con ocasión y/o en ejecución del contrato.
- EL CONTRATISTA se obliga a afiliarse al Sistema de Seguridad Social Integral como también a todos sus empleados, contratistas, subcontratistas y empleados de éstos, que destine a la o las obras, actividades, montajes y demás actos u obligaciones que estén a su cargo con ocasión de la celebración, ejecución y terminación del contrato, así como a asumir todos los costos y pagos de las afiliaciones y permanencias de estos, tales como EPS, Fondos de Pensiones y Cesantías, ARL, Parafiscales, sin excluir otras obligaciones impuestas por la Legislación Laboral.
- EL CONTRATISTA mantendrá en desarrollo de sus obligaciones indemne a LA FIDUCIARIA, a EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA y a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO en todo lo relacionado con las obligaciones tributarias derivadas del contrato.

XXXIX. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS

El proponente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la presentación de la propuesta y la posterior firma del contrato, que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés. Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



el Decreto 2045 de 2012 por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 6º de la Ley 1537 de 2012.

XL. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos, parte integrante del contrato o contratos que se llegue(n) a celebrar y, en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de la invitación, con sus anexos y oficios aclaratorios.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos.
- El acta de acuerdos alcanzados en la revisión de la propuesta económica, en el evento que se presente.
- Acta de adjudicación.

XLI. ACTA DE INICIO

Para que se pueda iniciar la ejecución del Contrato de Interventoría, el Supervisor del Contrato, expedirá ACTA DE INICIO en donde le fijará a EL CONTRATISTA la fecha de iniciación de actividades, a partir de la cual se contarán los plazos de desarrollo del contrato.

Si EL CONTRATISTA realiza actividades previamente al ACTA DE INICIO, lo hará bajo su exclusiva responsabilidad, en consecuencia, LA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA y el FIDEICOMITENTE APORTANTE, no se obligan a reconocerle pago alguno por los mismos.

Para suscribir el Acta de inicio, se debe dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a. El contrato debe encontrarse perfeccionado.
- b. Que EL CONTRATISTA haya constituido todas las garantías exigidas y estas hayan sido aprobadas por el Supervisor.
- c. La verificación de que todo el personal necesario para el inicio de la ejecución del contrato se encuentra afiliado a los sistemas de seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales, incluso los trabajadores independientes, y que los pagos de las cotizaciones respectivas se encuentran al día, aprobada por el SUPERVISOR y FIDEICOMISO.
- d. Que EL CONTRATISTA haya presentado el cronograma de acuerdo con las etapas y entregas establecidas en la invitación para ofertar y haya sido aprobado por LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Todos los anteriores requisitos, deben cumplirse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la celebración o al perfeccionamiento del Contrato; el no cumplimiento de los requisitos dentro del plazo aquí estipulado facultará a LA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, para dar por terminado el Contrato incurriendo en la sanción por incumplimiento del Contrato.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

El plazo señalado podrá ser prorrogado, mediante la suscripción de un documento contractual que así lo disponga, en el cual deberán señalarse las circunstancias que motivaron la prórroga.

Si, por circunstancias imputables a EL CONTRATISTA o cuyo riesgo de concreción fue asumido por este, resulta necesaria la prórroga del plazo para la ejecución del contrato, aquel asumirá el valor durante el mayor tiempo de ejecución que ello implique, sin perjuicio de la imposición de las demás sanciones contractuales previstas y de las acciones que pueda iniciar LA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA para la indemnización de los perjuicios que tales circunstancias le generen.

XLII. SUSPENSIÓN

Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito se podrá, de común acuerdo entre las partes, suspender la ejecución del Contrato, mediante la suscripción de un acta donde conste tal evento, sin que, para efectos del plazo extintivo, se compute el tiempo de la suspensión.

Se considerará como fuerza mayor o caso fortuito, el suceso que no es posible predecir y que está determinado por circunstancias no imputables a EL CONTRATISTA o al FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA que impidan totalmente el trabajo u obliguen a disminuir notablemente su ritmo, como, por ejemplo, catástrofes, guerras, huelgas, entre otras.

La situación de fuerza mayor o caso fortuito deberá ser demostrada por EL CONTRATISTA, y en tal evento tendrá derecho a la ampliación del plazo, pero no a indemnización alguna o a reajuste de precios. Esta situación no lo exonera de su obligación de constituir y mantener vigentes las garantías estipuladas en el contrato, y de la responsabilidad por los daños que sufra EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA por no haberlas constituido o conservado vigentes.

XLIII. CONFIDENCIALIDAD

Ninguna de las partes, sin el consentimiento de la otra, podrá divulgar comunicación alguna o explotar por cualquier motivo la información o documentación que le ha sido divulgada por la otra, o cualquier información o documentación que haya obtenido en relación con este contrato. El incumplimiento de esta prohibición hará responsable a EL CONTRATISTA y a sus empleados, dependientes o subcontratistas de éste, según el caso, por los perjuicios que llegaren a causarle al FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, directa o indirectamente, o a terceras personas. El FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA en este caso podrá dar inicio a las acciones penales o civiles correspondientes contra las personas que fueren responsables. Si cualquier autoridad competente solicitare al CONTRATISTA, de conformidad con la ley, alguna información de la que aquí se califica como reservada, confidencial o secreta, EL CONTRATISTA estará en la obligación de comunicárselo a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA y al SUPERVISOR,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

para que éste último estudie la solicitud y autorice o no a EL CONTRATISTA a dar la información requerida.

XLIV. CLAUSULA PENAL PECUNIARIA

Expresamente se conviene pactar en el contrato que se suscriba con el proponente seleccionado, una cláusula penal equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato; suma que será exigible por vía ejecutiva, por lo que las partes le otorgan al presente documento y al del contrato mérito ejecutivo y la calidad de título ejecutivo, sin necesidad de constituir en mora a la deudora y sin requerimiento judicial o extra judicial alguno, a los cuales renunciará expresamente EL CONTRATISTA

No obstante, la cláusula penal prevista en la presente cláusula, EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA quedará en libertad para reclamar, judicial o extrajudicialmente, los perjuicios que EL CONTRATISTA pueda causarle con un eventual incumplimiento, toda vez que dicha cláusula penal no implica una estimación de perjuicios, sino una pena por incumplimiento.

XLV. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El contrato que se suscriba con el proponente seleccionado se terminará por las siguientes causales:

1. Por la expiración del plazo pactado sin perjuicio del deber de culminar las obligaciones cuya ejecución esté pendiente.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, manifestado expresamente y por escrito.
3. Por renuncia de EL CONTRATISTA, siempre y cuando dicha renuncia sea previamente aceptada, expresamente y por escrito, por EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA previa instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE, y no sea motivada por incumplimiento del CONTRATISTA.
4. EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA podrá dar por terminado el contrato, antes del vencimiento del plazo, sin indemnización alguna y sin necesidad de aviso previo a EL CONTRATISTA, en los siguientes casos:
 - Cuando EL CONTRATISTA incumpla sin justa causa las órdenes o instrucciones impartidas por el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE o por abandono o descuido de EL CONTRATISTA, de las obligaciones contratadas, que afecten o pongan en peligro la ejecución del contrato.
 - Por incapacidad de EL CONTRATISTA para seguir prestando sus servicios, si a juicio del SUPERVISOR, ésta fuere de tal naturaleza que no pudiere continuar con la ejecución del contrato. Por incumplimiento de parte de EL CONTRATISTA de cualquier obligación laboral para con sus trabajadores o por el incumplimiento de cualquier norma que tuviere que ver con el desarrollo del contrato o con las obligaciones propias del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA frente a la ley

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

o a las autoridades que haya asumido EL CONTRATISTA en virtud de este contrato. Cuando EL CONTRATISTA no otorgue o renueve oportuna y suficientemente cualquiera de las garantías señaladas para cada caso según se desarrolla en la presente invitación. Cuando EL CONTRATISTA entre en estado de disolución, liquidación voluntaria o judicial y, en general, en cualquier estado de insolvencia que a juicio del FIDEICOMISO represente un obstáculo para el normal desarrollo del objeto contractual.

- Por incapacidad técnica, esto es, cuando a juicio de EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA debidamente instruido por EL FIDEICOMISO, EL CONTRATISTA carece de los conocimientos y medios técnicos para adelantar las actividades y acciones, o utilice personal inapropiado para la buena ejecución de las labores contratadas de manera reiterada, y no tome las medidas para superarlo.
- Por presentarse cualquier rasgo de competencia o comportamiento desleal.
- Por dar u ofrecer dinero o cualquier otra utilidad a personal de LA FIDUCIARIA O EL FIDEICOMITENTE APORTANTE a un supervisor o a cualquier funcionario de LA FIDUCIARIA para retardar u omitir un acto propio de sus funciones o para ejecutar uno contrario a ellas, o para generar un beneficio de cualquier tipo para EL CONTRATISTA, sus empleados, socios, asociados, funcionarios o proveedores, por la comisión o intento de comisión de algún fraude.
- Por ceder el contrato, sin la autorización previa expresa y escrita del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA y EL SUPERVISOR.
- Por encontrarse EL CONTRATISTA incluido en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), SARLAFT O CLINTON.

XLVI. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se liquidará en un plazo máximo de tres (03) meses contados a partir de la terminación del contrato.

La liquidación por mutuo acuerdo se hará por acta firmada por las partes, en el cual deben constar los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar y los acuerdos, transacciones y conciliaciones que alcancen las partes para poner fin a las posibles divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.

XLVII. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Para la solución de controversias contractuales, se aplicará lo siguiente: Cualquier diferencia, conflicto o incumplimiento que surja entre EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA, y el CONTRATISTA con ocasión de la invitación a proponer, la suscripción, ejecución, terminación o liquidación del contrato, será sometido a la Justicia Ordinaria.

XLVIII. MERITO EJECUTIVO

El contrato por suscribirse presta mérito ejecutivo, en consecuencia, cualquiera de las obligaciones derivadas de éste podrá ser exigida ejecutivamente por LA FIDUCIARIA, como

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA. Así mismo, las partes renuncian a la constitución en mora y a los demás requerimientos de ley.

Esperamos contar con su activa participación en este proceso de selección.

Gracias,



LUIS GERMAN VELASQUEZ RAMÍREZ

Representante legal.

FIDUCIARIA CENTRAL COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA ROJA,
NIT. 830.053.036-3.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-3900800 Fax (57) 601 - 4124757

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

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

www.fiducentral.com



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404