

INVITACIÓN PÚBLICA N°01

PARA HACER PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS – ANTIOQUIA COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR
ENCARGADO DEL **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y
ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL MUNICIPIO
DE SANTA ROSA DE OSOS**

CIELO AZUL

VIS SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA

CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS
FEBRERO DE 2026

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

CAPITULO I

INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

La Administración Municipal de SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA -, como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de INTERÉS SOCIAL, mediante la constitución de Patrimonios Autónomos reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior, y debidamente facultado mediante ACUERDO MUNICIPAL 03 del 22 de mayo de 2024, el Alcalde de dicho Municipio celebró un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de fiducia mercantil inmobiliaria en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE con Fiduciaria Central como FIDUCIARIA, en virtud del cual se conformó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA cuyo objeto consiste en que la fiduciaria como vocera del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** siendo este último, el sujeto elegido por el Municipio previo agotamiento del proceso de invitación abierta o terceros por su cuenta, en su constitución, y/o en su vigencia para incrementar el **FIDEICOMISO**; y permita el proceso de promoción, comercialización y construcción de un PROYECTO inmobiliario de vivienda de INTERÉS SOCIAL por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre el inmueble fideicomitado, el cual será aportado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** como subsidio en especie; así mismo, y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los adquirentes de las unidades inmobiliarias, quienes se vincularán como en cargantes en los términos del encargo de vinculación respectivo y futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y, los recursos serán girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado. En los términos de la citada ley, los patrimonios conformados podrán adelantar los procesos de selección que permitan la vinculación del constructor del Proyecto de vivienda de interés social a desarrollar. En consecuencia, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar el proyecto de Vivienda **NUEVA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL**.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración municipal de **SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA**, ha instruido a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** para que actuando únicamente como vocero y administrador del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA**, realice la publicación formal de la invitación pública para la selección del Fideicomitente Constructor para que realice: **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA,**



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL del MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS, proyecto que cuenta con recursos provenientes de: Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los Promitentes Compradores.

CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Circuito Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

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

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA**, ha sido instruida por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para publicar la invitación a terceros interesados en realizar, **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL del MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS**.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere publicar los términos de un proceso de selección, que permita al Municipio de SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA, la evaluación y selección de una persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para realizar: **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL del MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS**, bajo la modalidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

Este proceso se adelanta basados en la normativa del tema de vivienda a nivel nacional que permite



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

suscribir **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción, evaluación de proyectos, enajenación de viviendas construidas, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el Municipio o **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previa evaluación por parte de éste.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La totalidad del proyecto **CIELO AZUL**, es decir, **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL del MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS**, se realizará conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, ley 1537 de 2.012 y las demás concordantes que precisa que la relación contractual se regirá por el derecho privado, lo cual implica que el sujeto elegido como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no será un contratista del estado o entidad Municipal, únicamente una vez el **MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS** haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **BENEFICIARIO**, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario.

Se formalizará la incorporación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, suscribiendo para el efecto un **"OTROSI"**, al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** de Administración y Pagos Inmobiliario **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS** y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de calidad, así como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del **MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS** con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo **OTROSI**, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar las obligaciones a su cargo contenidas en el citado **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** fiduciario.

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL AL CUAL SE VINCULARÁ EL PROPONENTE SELECCIONADO

El objeto del proceso es, seleccionar el proponente que ofrezca **EXPERIENCIA** e **IDONEIDAD** relacionada con Gerencia Integral de Proyectos de Vivienda de **INTERÉS SOCIAL**, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para realizar: **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL** del **MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS**. El oferente seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos, la elaboración de estudios, diseños y demás trámites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente, presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la dirección y apoyo en la administración de la obra, también la proyección de las promesas de compraventa y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

ALCANCE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

1. Las obligaciones a ejecutar por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos del contrato, una vez suscriba el otrosí que lo vincula al mismo en dicha calidad, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en este contrato. Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto.
2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia, tenencia y conservación de los inmuebles se deriven.
3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la transferencia de **LOS INMUEBLES**, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la escritura o resolución de transferencia, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y demás de conservación y tenencia.
4. Suscribir los contratos de vinculación con los **ENCARGANTES** y entregar la cartilla de Negocios Fiduciarios emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de ellos.
5. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
6. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.

7. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

8. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.

9. Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.

10. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula, si aplica.

11. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** quien como vocera del **FIDEICOMISO** únicamente como propietario fiduciario- tradente, otorgará las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Así mismo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.

12. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.

13. Informar a los **ENCARGANTES**, mediante comunicación escrita y cuya entrega sea verificable, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.

14. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.

15. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.

16. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la que conste la transferencia de los inmuebles para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.

17. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.

18. A no recibir directamente recursos de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, obligación que a su vez se hará constar en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.

19. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.

20. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.



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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

21. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
22. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito para el desarrollo del **PROYECTO** respaldado y/o garantizado con la garantía exigida por el acreedor.
23. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
24. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
25. Otorgar en la fecha de firma del otrosí que lo vincule a este contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
26. Otorgar en la fecha de firma del otrosí que lo vincule a este contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar el cumplimiento del pago de las comisiones fiduciarias que aquí se estipulan como remuneración y demás obligaciones a su cargo que se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
27. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
28. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
29. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

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

- 19.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga directamente y/o a través de un tercero contratado bajo su entera responsabilidad a:
 - b. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
 - b. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
 - c. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria".

d. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

e. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.

f. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes. Lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.

g. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.

h. Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.

i. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

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

a. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.

b. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc.

c. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.

d. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

e. Elaborar los detalles arquitectónicos.

f. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.

g. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.



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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

- h. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación
- i. Atender los resultados a las consultas ante Secretaría de Planeación u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
- j. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- k. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- l. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- m. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- n. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- o. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- p. Resolver y acatar recomendaciones del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con el previo aval de la **INTERVENTORIA**.
- q. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- r. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otrosí de vinculación al presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no tendrá a su cargo cumplir los lineamientos señalados en dicha Circular.
- s. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, y demás que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

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

- a. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Todo lo anterior con previa autorización escrita del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES**.

- b. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- c. Elaborar y entregar en la fecha de firma del otrosí que lo vincula al presente contrato la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- d. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- e. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- f. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- g. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- h. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- i. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Secretaría de Planeación o autoridad urbanística correspondiente, en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- j. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- k. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- l. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- m. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de ser requerido por este.
- n. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaría de Planeación del **MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS -ANTIOQUIA** o autoridad urbanística competente.
- o. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la Secretaría de Planeación y/o autoridad urbanística competente del **MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS- ANTIOQUIA** o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- p. Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- q. Establecer y vigilar el programa de obra.
- r. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- s. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- t. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- u. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- v. Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la fase de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance



de obra.

w. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.

x. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.

y. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.

z. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma de la misma.

aa. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de Propiedad Horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva con su respectivo formulario de calificación.

bb. Supervisar el proceso de promoción y/o comercializaciones efectivas de las unidades resultantes del proyecto.

cc. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES** o **PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.

dd. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desglose catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.

ee. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**.

ff. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.

gg. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ENCARGANTES** o **PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

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

a. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.

b. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.

c. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.



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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

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



estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

s.Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.

t.Controlar la contratación de personas, subcontratistas, **INTERVENTOR**, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.

u. Exigirles a los subcontratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.

v.Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.

w. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en las escrituras de transferencia.

x.Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ostentará la calidad de enajenador.

y.Constituir con anterioridad al inicio de la fase de construcción o al acta de inicio de la obra (lo que ocurra primero) y como requisito previo para cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: i) **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más (ii) **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**, la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, para la verificación de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**. Adicionalmente, se obliga a constituir la garantía decenal para los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, cuya licencia se radique a partir del 31 de diciembre de 2021, con una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC, y con vigencia a partir de la expedición de tal Certificación técnica de ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

z.Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al **SUPERVISOR TÉCNICO**, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

LOTE – APOORTE MUNICIPIO:



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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

El proyecto CIELO AZUL se implantará en un predio (lote) a aportar al FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIELO AZUL por parte del Municipio de SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA: el cual cuenta con un área de 8.646,88 metros cuadrados. El terreno aportado por el MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS – ANTIOQUIA para el desarrollo del proyecto **CIELO AZUL** está valorado en **MIL MILLONES DE PESOS M/L** (\$1.000.000.000,00). El área neta del loteo que genera un valor de lote por unidad de vivienda VIS que será contabilizado para el cierre financiero de cada vivienda como SUBSIDIO MUNICIPAL EN ESPECIE a cada comprador. De acuerdo con el Esquema de Plan Básico de Ordenamiento Territorial del MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del proyecto CIELO AZUL la clasificación del suelo es urbano.

El alcance del proyecto a ejecutar se desarrollará en 1 etapa así: estará conformada por 100 apartamentos aproximadamente, cada torre con 5 niveles, cuatro apartamentos por nivel, para un total de 20 apartamentos por torre aproximadamente, tipo viviendas VIS, y así en lo sucesivo hasta alcanzar un total de 5 torres y 100 apartamentos aproximadamente

El proyecto denominado CIELO AZUL, tiene las siguientes características:

Cada unidad de vivienda cuenta con 3 habitaciones, un baño, una cocina, una sala, un comedor y zona de ropas; el sistema estructural de las viviendas es mampostería estructural según la norma Sismoresistente NSR 10 el 2010, adicional cuenta con acabados básicos (obra gris), incluye aparatos sanitarios, enchapes en cocina y baño, luminarias, puerta de acceso y ventanas en carpintería metálica, puerta en habitaciones en carpintería en madera, mesón, lavaplatos y lavadero.



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

Especificaciones Técnicas Generales:

A. Estructura:

- Cimentación: Pilas, pilotes, zapatas, pedestales, viga de cimentación, losa de cimentación.
- Estructura: Sistema Mampostería Estructural
- Losa de entresijos según diseños aprobados
- Estructuras diseñadas y construidas bajo la Norma – NSR 10

B. Acabados de Fachada:

- Muros mampostería en bloque de perforación vertical
- Escalera con baranda + pasamanos acero inoxidable
- Piso en concreto, en acceso a viviendas
- Pasos escaleras en concreto reforzado

C. Muros interiores:

- Muros interiores mampostería estructural revitada ambas caras.

D. Cielos:

- Cielo vivienda: estructura a la Vista.

E. Pisos:

- Los puntos fijos van en concreto a la Vista

F. Baño:

- Enchape piso en cerámica blanca.
- Enchape pared ducha en cerámica blanca
- Combo sanitario completo (lavamanos, sanitario e incrustaciones)
- Grifería de ducha
- Desagües, rejilla de plástica color blanco.

G. Cocina:

- Mesón en acero inoxidable incluye: lavaplatos
- Grifería lavaplatos
- Enchape pared (salpicadero)

H. Zona de ropas:

- Lavadero prefabricado
- Enchape pared en cerámica blanca 20.5 x 20.5 dos hiladas
- Instalación para lavadora con salida de agua fría y desagüe.
- Desagües, rejilla de plástica color blanco

I. Carpintería Metálica y de Madera

- Puerta de acceso principal, incluyemarco + ala + chapa según diseño.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



- Puerta Baño ala en TRIPLEX + marco en chingalé + chapa.

J. Ventanería:

- En aluminio natural con vidrio claro. Incluye alfajía en aluminio + seguro.

K. Instalaciones Eléctricas:

- Todo ambiente contará con toma, interruptor y salida de iluminación.
- Salida telefónica en zona social, solo incluye ducteria.
- Salida de televisión no cableada en la alcoba principal.
- Red de potencia según RETTIE incluye: acometida + tablero circuitos + canalizaciones en PVC, alambrado de circuitos y colocación de aparatos (salidas)

L. Instalaciones Hidrosanitarias Domiciliar:

- Redes de Abastos en PVC Presión según RAS 2000
- Redes de Desagüe en PVC Sanitaria según RAS 2000
- Redes de Aguas Lluvias en PVC Sanitaria según RAS 2000

J. Área Pública Exterior:

- Zonas verdes ubicadas sobre el terreno va en grama natural.
- Las circulaciones peatonales en concreto a la Vista.
- Escaleras sobre el terreno en concreto a la Vista

PLAZO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CUAL SE VINCULARÁ EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

El plazo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de fiducia mercantil fue pactado en el documento de constitución de forma indeterminada, sin superar los CATORCE (14) MESES contados a partir de su perfeccionamiento y firma del Acta de inicio del Contrato de Construcción. No obstante, lo anterior el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL será prorrogable de forma automática por un tiempo igual a la inicial y permanecerá vigente en tanto existan bienes o recursos objeto de administración salvo instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE y/o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este último adquirirá todos los derechos y obligaciones a su cargo en tal calidad a partir de la suscripción del "OTROSI", previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo. La ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL se desarrollará en las fases que se relacionan a continuación:

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIAMERCANTIL

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

1. **FASE DE PARQUEO:** consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE a aportar por el Municipio al FIDEICOMISO. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del



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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y comprende la suscripción y registro de la escritura pública de transferencia o Resolución a favor del patrimonio autónomo. Por lo que en dicha fase EL FIDEICOMITENTE APORTANTE deberá realizar los trámites pertinentes con el fin de obtener la titularidad del inmueble sobre el que se construirá el Proyecto libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado informe a través de escrito formal el inicio de la FASE DE PROMOCION de la etapa respectiva del URBANIZACIÓN CIELO AZUL.

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

3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cada una de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del PROYECTO destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO que se encuentren vinculados al mismo adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, encaso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en las PROMESAS DE COMPRAVENTA y con el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. El punto de equilibrio se logrará una vez se cuente con la licencia de construcción.

4. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el escenario de ejecución previsto por LA FIDUCIARIA a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la ejecución del proceso de construcción de cada una de las etapas constructivas del PROYECTO y deberá en cada etapa acreditar las garantías para la ejecución de la obra: TODO RIESGO CONSTRUCCION y RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, las cuales se detallan más adelante en el CAPITULO V, CONDICIONES CONTRACTUALES. El término de duración de esta fase será de DOCE (12) meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada etapa constructiva del PROYECTO, prorrogables según necesidad, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto. Para esta fase deberá contarse con los diseños debidamente aprobados por el ente competente.

5. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO, conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este último en calidad de enajenador.

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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, la cual tendrá una duración máxima de **DOS (02) MESES**.



CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO DE FIDUCIAMERCANTIL

Se entenderá que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado para la realización del proyecto CIELO AZUL ha alcanzado las condiciones de giro para cada una de las etapas del PROYECTO, cuando presente Acta de avance parcial, debidamente aprobada por el Supervisor y/o interventor del contrato de obra.

ASPECTOS LEGALES DE CONTRATO DE FIDEICOMISO:

1. Expedición de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** para la etapa respectiva y/o para el PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos del Decreto 1077 de 2015.
2. **CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD** - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de EL FIDEICOMISO. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio.
3. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO.
4. Realización del **ESTUDIO DE TÍTULOS** del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA, pago que estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y que cuente con concepto favorable:

ASPECTOS TÉCNICOS:

1. Presupuesto de construcción.
2. Especificaciones detalladas de cada etapa.
3. Planos Arquitectónicos definitivos.
4. Programación de Obra.
5. Cuadro General de áreas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

ASPECTOS FINANCIEROS:

1. Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del proyecto, a la fecha de declaratoria del punto de equilibrio e informe de **INTERVENTORÍA**.
2. Flujo de caja de cada etapa del proyecto suscrito por el Representante Legal.
3. Acreditar el cierre financiero de la etapa respectiva PROYECTO, esto es que, con los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE, los recursos provenientes de la comercialización de la etapa respectiva PROYECTO de parte de los ENCARGANTES, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos de la etapa respectiva del PROYECTO. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y REVISOR Fiscal o Contador Público del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, junto con los correspondientes soportes.
4. Certificación del Representante Legal del Fideicomitente Constructor y El Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio de la etapa respectiva del PROYECTO.
5. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, al Fideicomitente Constructor, este se encuentra a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
6. Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera indicando para que etapa se otorga el crédito, a favor de Fideicomitente Constructor o del Patrimonio Autónomo, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso derequerirse de ello para la culminación de la ETAPA correspondiente del PROYECTO. Adicionalmente FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su REVISOR Fiscal o Contador y el Interventor designado, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha.
7. Certificación suscrita por el REVISOR Fiscal y/o Contador del Fideicomitente Constructor según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por LA FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa del PROYECTO por parte de los ENCARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, envirtud de lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y en las Cartas de Instrucción respectivas.
8. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN, y RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la cual aparezcan como asegurados, entre otros,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO



Value & Risk Rating
Sociedad Calificadora de Valores

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

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

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos exigidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

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

FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN PUBLICA

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

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publicara en su página web la presente invitación, y el MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA seleccionara a través de este proceso a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de realizar el proyecto.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

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

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

El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que en todo momento deberán primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por banterior, el oferente al momento de presentar su propuesta, deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE OSOS, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

IDIOMA.

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

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

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

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

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA, a través de Fiduciaria Central S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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

En todo caso, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de contratación.

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

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada a los correos Electrónicos maria.montoya@fiducentral.com,



edith.zamudio@fiducentral.com juan.pardo@fiducentral.com, alcaldia@santarosadeosos-antioquia.gov.co Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

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

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

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

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

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

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a los siguientes correos electrónicos: juan.pardo@fiducentral.com , maria.montoya@fiducentral.com y edith.zamudio@fiducentral.com dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

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

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

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

CAPÍTULO II PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CONVOCANTE:

Es la Sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA, la cual ha sido instruida en tal calidad por EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS para publicar las presentes condiciones que regirán el proceso de selección.

EL CONTRATANTE:

El postulante elegido no se entenderá un contratista, si no que se vinculará al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como parte independiente con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones y acceder al beneficio con los términos definidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL al cual se vinculará el oferente elegido es el constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA, quien es el administrador del inmueble a transferir por EL MUNICIPIO en calidad de Fideicomitente Inicial. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el Convocante en adelante se denominará del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA".

OBJETO CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tendrá a cargo por su propia cuenta y riesgo y sin que implique erogaciones del presupuesto de la entidad Municipal, EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE CIELO AZUL.

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

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

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente:

- Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria:
03 de febrero de 2026. Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducialcentral.com
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria
05 de febrero 2026 hasta las 03:00 p.m. Radicado Físico:



Oficinas de la Fiduciaria Central. Radicado electrónico Al correo fiducentral@fiducentral.com, maria.montoya@fiducentral.com

- Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva:
Hasta el **10 de febrero de 2026** hasta las 03:00 p.m. A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso):
16 de febrero de 2026 hasta las 03:00 p.m. Oficinas de la Fiduciaria Central
- Informe de Evaluación de propuestas:
23 de febrero de 2026 hasta las 03:00p.m. En la página web www.fiducentral.com
- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación:
25 de febrero de 2026 hasta las 03:00p.m. Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central
Radicado electrónico Al correo (ENCARGADA DEL PROYECTO EN LA FIDUCIA)
- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación:
03 de marzo de 2026 hasta las 03:00 p.m.
Se publicarán en la página web www.fiducentral.com
- Comunicación definitiva de selección del fideicomitente constructor a vincular al Contrato de Fiducia Mercantil **06 de marzo de 2026** hasta las 09:00 a.m. en la página web www.fiducentral.com
- Firma del Otrosí De Vinculación Al Contrato De Fiducia Mercantil: **10 de marzo de 2026**
Oficinas de la Fiduciaria Central

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

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

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, EL MUNICIPIO y el Patrimonio Autónomo por instrucción del primero, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en esta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre:

- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



cronograma, para el cierre del proceso de selección.

- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS.
- Cuando expresamente lo determine el Municipio por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causenderechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.
- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPÍTULO III PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A, ni al Patrimonio Autónomo, ni al MUNICIPIO a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar otrosí de vinculación al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL con quienes efectivamente las presenten.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA

PRESENTACIÓN:

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA

Convocatoria Proceso de Selección FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR FIDEICOMISO
INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA

Objeto: **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, COMERCIALIZACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CIELO AZUL del MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS.**

Nombre o Razón Social del proponente

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA
Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

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

EXIGENCIA DE LA GARANTIA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA:

No se exigirá garantía de seriedad de la oferta; sin embargo, el constructor, deberá acreditar la constitución de las garantías, en los términos que se detallan más adelante en el CAPITULO V, CONDICIONES CONTRACTUALES.

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

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

El MUNICIPIO a través del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOSANTIOQUIA no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

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

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto. En caso que la oferta sea presentada por un Consorcio

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

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

En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el otrosí de vinculación y ejecutar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

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

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.

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

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir la modificación que lo vincule al contrato, ejecutar las obligaciones a su cargo, modificar, y liquidar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. Si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

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

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

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

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367
 email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
 NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



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

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

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

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

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

EL MUNICIPIO SANTA ROSA DE OSOS como evaluador de las propuestas verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

CERTIFICADO Y/O PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.

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

En caso de que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal cada uno de sus miembros deberá presentar la certificación correspondiente en forma individual cuando la propuesta la realice una persona natural, sin personal vinculado laboralmente, deberá adjuntar certificación que demuestre estar afiliado al sistema de seguridad social en salud y en pensiones o fotocopia de las planillas de pago en donde conste el valor cancelado, el periodo de cotización, la fecha de pago y la entidad promotora de salud y pensión a la que se encuentre afiliado. En el evento de no allegar este documento o allegarlo incompleto, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del Patrimonio Autónomo, lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado por el convocante, el oferente no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

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

PROPUESTA ECONÓMICA

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, impuestos y/o

contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor de la propuesta será el valor máximo por el que se comercializarán las unidades devivienda resultantes del Proyecto, teniendo en cuenta que no podrá sobrepasar el tope máximo legal para las viviendas de INTERÉS SOCIAL, y deberá incluir los costos directos de la construcción de las 100 viviendas + los costos indirectos, entre ellos los costos y/o gastos de uso, mantenimiento y custodia del inmueble fideicomitido y el pago de las comisiones fiduciarias, costos financieros y demás a considerar, ya que todos los costos y gastos deberán ser asumidos por el constructor designado por su propia cuenta y riesgo. Adicionalmente, se tendrá que presupuestar descontando el valor correspondiente al subsidio en especie del Municipio y en recursos de ser aportados por el mismo para integrarel cierre financiero.

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

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.

- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones

CAPÍTULO IV

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

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

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

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

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

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

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existen, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

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

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

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

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

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes,

el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

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

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:

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

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de diciembre de 2024, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas.

EVALUACION FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en determinar si el proponente (sea persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el

desarrollo y ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

Nº	INDICADOR	CONDICION	CALIFICACION	FORMULA
1	INDICE DE LIQUIDEZY SOLVENCIA (IL)	MAYOR O IGUAL A 0.87	CUMPLE /NO CUMPLE	ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE
2	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (NE)	MENOR O IGUAL AL 1.20	CUMPLE/NO CUMPLE	PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL

Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de diciembre de 2025. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta los porcentajes de participación de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

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

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

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

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

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

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A verificará que el proponente, y/o cada uno de sus miembros cumplan con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo– SARLAFT, establecido por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para lo cual el proponente, con la suscripción de la Carta de Presentación de la Propuesta se obliga expresamente a entregar a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A la información veraz y verificable que ésta le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y la autoriza para realizar la verificación correspondiente. En el caso en que el proponente ó alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

Si el proponente o integrante del consorcio o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados año 2024 con corte a 31 de diciembre, con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS VIS

El proponente debe certificar su experiencia e idoneidad en la Gerencia integral de Proyectos de Vivienda VIS

El proponente deberá acreditar al menos tres (03) contratos terminados y/o ejecutados o en ejecución, por un valor del 100% del valor del presupuesto oficial cuyo objeto y/o alcance esté relacionado con la construcción de vivienda y que acredite por lo menos por 05 años de experiencia en la construcción de viviendas conforme a lo estipulado en la ley 1537 de 2012.

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

Cuando se trate de consorcios o uniones temporales se requiere que en todo caso la sumatoria de los porcentajes de acreditación de la experiencia específica individual de los integrantes deberá ser igual o superior al cien por ciento (100%) de los requisitos solicitados.

Cuando las actividades correspondientes hayan sido ejecutadas por el proponente o por uno de sus miembros bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, pero en tal caso sólo se tendrá en cuenta como experiencia del proponente o de uno de sus miembros, aquella referida al porcentaje de participación que el proponente hubiera tenido en el grupo o asociación que ejecutó la actividad.

Igualmente, el proponente deberá declarar bajo la gravedad de juramento que la experiencia que acredita corresponde exactamente a los servicios ejecutados por él de manera directa, o que se han



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

desarrollado mediante subcontratos, pero asumiendo directamente la responsabilidad por los mismos

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

- Certificado de enajenación expedido por Notaría.
- Licencia de construcción si el proyecto se encuentra en ejecución.
- Certificación de avance de obra expedido por interventoría externa.
- Certificación de contrato de construcción de vivienda expedido por la entidad contratante.
- Acta de liquidación de contratos de construcción de vivienda donde conste la ejecución satisfactoria del objeto del contrato.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.

EL MUNICIPIO SANTA ROSA DE OSOS teniendo en cuenta el objeto a ejecutar, el valor estimado del PROYECTO, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, matrícula profesional o su equivalente y certificado de vigencia de la matrícula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada.

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera y/o áreas relacionadas	No menor de dos (2) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección.	Como mínimo director o gerente en 1 proyectos de construcción de vivienda.
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	No menor de dos (2) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del plazo del presente proceso de selección	Por lo menos UN (1) proyecto de vivienda más de 160 soluciones de construcción de vivienda.

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

la matrícula profesional, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajo expedidos por entidades públicas y privadas.

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

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

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

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas Certificaciones de experiencia, expedida por la entidad que tenga a su vez la calidad de contratante.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	400 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	200 PUNTOS
PROPUESTA ECONOMICA	500 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS

FACTOR ECONÓMICO

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

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

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

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

- | | |
|---------------------------------|------------|
| • Oferta con menor valor | 500 puntos |
| • Segunda oferta de menor valor | 350 puntos |
| • Tercera oferta de menor valor | 300 puntos |
| • Cuarta oferta de menor valor | 250 puntos |

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.
- Si persiste el empate se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de INTERÉS SOCIAL en altura.
- En caso de persistir el empate se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje total en el factor de Número de personal disponible.

CAPÍTULO V

CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL al cual se vinculará el oferente seleccionado a partir de la presente convocatoria, será transferido por EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS al patrimonio autónomo FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS- ANTIOQUIA como subsidio en especie a

aplicar a las diferentes unidades inmobiliarias del PROYECTO previo cumplimiento de los requisitos para su otorgamiento, será el PA a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESIGNADO se vinculará al patrimonio autónomo en mención conforme a "OTRO SI" suscrito al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL entre el MUNICIPIO y LA FIDUCIARIA.

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

VIGENCIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo ejecución del contrato de fiducia mercantil es de Diez (10) años, contados a partir de la suscripción del mismo, sin embargo, las obligaciones del oferente seleccionado estarán vigentes desde su vinculación a dicho CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del otrosí de vinculación al mismo.

VALOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El valor del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL será el que se cause como remuneración a favor de la fiduciaria durante el término de su vigencia. Sin perjuicio de lo anterior, para la determinación del presupuesto máximo del proceso de selección se tomará en cuenta resultante el valor de una vivienda expresado en SMMLV por 100 que es el total de las viviendas previstas en el proyecto CIELO AZUL hasta por el tope máximo de las viviendas VIS en Colombia, el valor propuesto será el único a tener en cuenta para efectos de comercializar las viviendas teniendo en cuenta que deberá tomarse el valor del lote como subsidio en especie para su cierre y eventualmente los demás subsidios que se otorguen para el PROYECTO. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del Proyecto.

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE SELECCIONADO PARA VINCULARSE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- No variar el valor en SMMLV ofertado en la propuesta económica.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el FIDEICOMISO a favor del PA, para el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar al FIDUCIA toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del contrato de conformidad con las instrucciones impartidas inicialmente por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y una vez suscrito el otrosí al contrato fiduciario para la vinculación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, serán impartidas por este último, salvo en lo referente a los recursos que aporte el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, para autorizar su giro previo al cumplimiento de las **CONDICIONES**, cuya autorización se emitirá por este último.
2. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
6. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, o antes dependiendo la vigencia de este contrato en el momento de su finalización, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en la cláusula de domicilio y notificaciones con copia al **INTERVENTOR**.
7. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
8. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
9. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

GARANTÍAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá constituir a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS- ANTIOQUIA, para acreditar las condiciones de giro del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL las siguientes garantías mediante póliza de seguros, fianza, o patrimonio autónomo o carta de crédito bancario:

1. **TODO RIESGO CONSTRUCCION:** su cuantía será equivalente al CIEN POR CIENTO (100%) del valor de los costos directos de la etapa correspondiente y tendrá una vigencia igual al plazo de la **FASE DE CONSTRUCCION** de la etapa correspondiente y/o acta de inicio de obra (lo que ocurra primero) y TRES (3) meses más.
2. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** su cuantía será equivalente al CIEN POR CIENTO (100%) del valor de los costos directos de obra de la etapa correspondiente y tendrá una vigencia igual al plazo de la **FASE DE CONSTRUCCION** y/o acta de inicio de obra (lo que ocurra primero) de la etapa correspondiente y TRES (3) meses más.



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



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

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

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

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

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

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL al que se vincule proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral, en cualquier momento, en caso que el oferente seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

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

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

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

INDEPENDENCIA DEL OFERENTE SELECCIONADO

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

GASTOS DEL OFERENTE SELECCIONADO

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL serán de cargo exclusivo del OFERENTE SELECCIONADO.

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D – 09, Medellín, sede de FIDUCIARIA CENTRAL.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

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

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

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

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

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

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

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

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

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

CESIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

El OFERENTE SELECCIONADO no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL sin que medie autorización expresa y escrita del MUNICIPIO y de LA FIDUCIARIA.

Atentamente,



LUIS GERMAN VELÁSQUEZ RAMÍREZ

C.C. 98.595.853

Representante Legal Regional ANTIOQUIA – Eje Cafetero

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. únicamente como

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS-ANTIOQUIA

NIT.830.053.036-3