



TÉRMINOS DE REFERENCIA

PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR - PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA" NIT 830.053.036-3

MUNICIPIO DE GUASCA – FIDEICOMITENTE APORTANTE

Cordial saludo,

El **MUNICIPIO DE GUASCA** identificado con NIT 899.999.442-1, obrando en su calidad de Fideicomitente Aportante en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos¹ (en adelante el "Contrato de Fiducia"), constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA** (en adelante el "Fideicomiso"), desarrollará un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social y prioritaria, de conformidad a lo dispuesto por las leyes 388 de 1997, 1537 de 2012, 2079 de 2021, y la Circular Externa No. 006 de 2025 (Circular Básica Jurídica) de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que las sustituyan, complementen o adicionen.

De acuerdo con lo anterior, instruye a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, para que proceda a publicar por cuenta del Fideicomitente Aportante en su página web², la presente invitación pública para la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, conforme los parámetros y considerandos remitidos en la presente.

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

Que conforme lo anterior, el Municipio de GUASCA participa en el proyecto inmobiliario de vivienda de interés social y prioritaria, que se pretende desarrollar en tal municipio, en calidad de Fideicomitente Aportante.

Así las cosas, el Municipio de GUASCA -Cundinamarca-, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del fideicomiso constituido para tal efecto, para la designación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que demuestre experiencia, idoneidad y capacidad para llevar a cabo el diseño, la comercialización, construcción, enajenación, escrituración y entrega del proyecto de vivienda.

Que de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre el Municipio de Guasca y Fiduciaria Central S.A. la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se realizará bajo la modalidad de Invitación

¹ Suscrito el 04 de agosto de 2026, entre el Municipio de Guasca en calidad de Fideicomitente Aportante, y Fiduciaria Central S.A., en calidad de Fiduciaria.

² A través de la ruta: <https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026>



Pública a través del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, cuya evaluación como se indicó estará exclusivamente a cargo del municipio, entidad que suscribirá la Modificación Integral al Contrato de Fiducia en virtud del cual el proponente elegido se vinculará como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Así las cosas, en el presente documento "TÉRMINOS DE REFERENCIA" se describen aspectos técnicos, legales y financieros, entre otros, que el Municipio de Guasca como ente estructurador de los Proyectos que de forma previa han sido viabilizados por la Secretaría de Planeación, estima necesarios para que los interesados puedan participar del proceso de selección y presentar sus propuestas, anotando que el contenido del presente documento debe ser interpretado integralmente en defensa del interés de los proyectos y su correcta ejecución. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que el orden de los acápites y numerales no implica prelación de contenido; así mismo, que el proceso se sujetará a lo fijado en este documento y a las adendas expedidas durante el desarrollo de este.

MODALIDAD DE SELECCIÓN:

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

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

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



Lo transcrito da respaldo jurídico a las condiciones y metodología que serán aplicadas para seleccionar Fideicomitente Constructor que cumpla con los requisitos establecidos por la ley, que garantizan su idoneidad y experiencia para realizar el diseño, la comercialización, construcción, enajenación, escrituración y entrega del proyecto de vivienda, que se pretende desarrollar mediante el Contrato de Fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, el cual una vez sea seleccionado el Fideicomitente Constructor, se modificará en su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, con el fin de reglamentar todo lo correspondiente al desarrollo, construcción, escrituración y entrega del Proyecto de Vivienda.

Por lo anterior, se expiden los presentes Términos de Referencia que permitan la selección de la persona jurídica que será vinculada como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al Contrato de Fiducia. No obstante, FIDUCIARIA CENTRAL se reserva la facultad de objetar la selección por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton, entre otros.

CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., por instrucción directa del Municipio de Guasca, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, pone a disposición de los interesados el presente documento denominado **TÉRMINOS DE REFERENCIA** para la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que se encargará por su cuenta y riesgo de realizar la comercialización, construcción, enajenación, escrituración y entrega del proyecto de vivienda de interés social y/o prioritaria.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número 3.271 de fecha del 20 de agosto de 1992, otorgada en la Notaría 15 del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S. 83514 del día 4 de septiembre de 1992.

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

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



PROYECTO DE VIVIENDA:

Consiste en el desarrollo de aproximadamente 304 unidades de viviendas de interés social y/o prioritaria, el cual será desarrollado en etapas según establezca el Fideicomitente Constructor, una vez este sea designado y conforme a las Licencias de Urbanismo y Construcción que se emitan para tal fin para la ejecución del proyecto, con la finalidad de que las mismas puedan llegar a la mayor cantidad de personas que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del subsidio en especie.

La implantación y diseño arquitectónico del proyecto deberán ajustarse estrictamente a las disposiciones del sector normativo SN9 *Tratamiento Desarrollo / Actividad Residencial y Actividad para VIS y/o VIP* del Acuerdo Municipal No. 037 de 2026 *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMA URBANÍSTICA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ESTABLECIDA EN EL ACUERDO 027 DE 2021: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUASCA"*

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** seleccionado, deberá responder al municipio por la alícuota o proporción del lote en el precio de venta de cada unidad inmobiliaria comercial. Ese valor proporcional del lote en el precio de venta de cada unidad inmobiliaria comercial será retornado en subsidios en dinero para los beneficiarios del proyecto de vivienda por valor de **DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.844.447.600,00 m/cte)**, También se deben incluir los costos de la licencia de urbanización y construcción, los cuales harán parte del subsidio otorgado por el Municipio de Guasca.

El terreno donde se desarrollará el proyecto es un inmueble ubicado en zona urbana del municipio de GUASCA, con un área de aproximadamente de 16.347.40 m² identificado con numero catastral No. 01-00-0014-0053-000 / 25-322-01-00-00-00-0014-0053-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 50N-20897553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá D.C., Zona Norte.

Todas las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos de sismo resistencia, instalaciones y demás mínimos, que se establezca el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio MVCT a través de sus guías técnicas y la normativa que rige la materia, así como los demás criterios técnicos mínimos establecidos en el presente documento para el proyecto de vivienda, así como las obligaciones urbanísticas que el respectivo Esquema de ordenamiento territorial y licencia de urbanización y construcción indiquen.

El Municipio de GUASCA es propietario del lote en el cual se pretende realizar la construcción del proyecto de vivienda de interés social. Por tanto, el lote en el cual se construirá el proyecto será aportado al fideicomiso, previo estudio de títulos que se realice para su incorporación, realizado por un(a) abogado(a) autorizado para tal fin por la Fiduciaria; a través del cual se realizará la administración del respectivo proyecto inmobiliario, para que el mismo obre dentro del proyecto como un subsidio de vivienda en especie otorgado directamente por el municipio, así como las licencias de construcción y urbanismo y sus correspondientes gastos derivados.

Para la realización del proyecto, el Municipio de GUASCA requiere seleccionar un Desarrollador y Constructor, que tenga la capacidad de diseñar y construir los proyectos de vivienda que el Municipio pretende desarrollar, asumiendo por



su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades, en tanto el aporte del Municipio es el lote, la licencia de construcción y urbanismo e impuestos derivados de ella como un subsidio de vivienda en especie, sin embargo, podrá hacer otro tipo de aportes, que serán tenidos en cuenta para viabilizar el proyecto y para que apliquen como parte del subsidio otorgado que a su vez podrá ser en dinero o en especie.

MARCO LEGAL:

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012, la Ley 2079 de 2021 y la Circular Externa No. 006 de 2025 (Circular Básica Jurídica) de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Municipio puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial (artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, modificatorio del artículo 36 de la Ley 388 de 1997), razón por la cual el Municipio de GUASCA ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para la creación del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, con el fin de desarrollar el un proyecto de vivienda de interés social y/o prioritaria, cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que le imparta el Municipio, adelante la invitación a Constructores que puedan estar interesados en diseñar y construir el proyecto arriba citado en el Municipio de GUASCA -Cundinamarca-.

Así las cosas, El Municipio de GUASCA -Cundinamarca-, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del fideicomiso constituido para tal efecto, para designar al Fideicomitente Constructor que demuestre experiencia, idoneidad y capacidad para llevar a cabo el diseño, la comercialización, construcción, enajenación, escrituración y entrega del proyecto de vivienda.

Con posterioridad a que el Municipio de GUASCA -Cundinamarca-, en su calidad de Fideicomitente Aportante, a través del **FIDEICOMISO** seleccione el Fideicomitente Constructor, se procederá a suscribir la correspondiente Modificación Integral al Contrato de Fiducia, a través del cual de una parte, se modificará su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, con el fin de reglamentar todo lo correspondiente al desarrollo, construcción, escrituración y entrega del Proyecto de Vivienda; y de otra parte, se procederá a través de dicho contrato a vincular al Fideicomitente Constructor elegido.

FASES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO:

La estructura del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario a celebrar plantea las siguientes fases. Así mismo, se aclara que los términos que se fijan en el **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA** se referirán a periodos máximos, pudiendo las partes darle finalización previa. De requerir mayor tiempo, deberá suscribirse el respectivo otrosí. Las fases iniciales señaladas son:



- **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble sobre el que se desarrollará el PROYECTO a favor del **FIDEICOMISO**. Esta fase inició a partir de la suscripción del Contrato de Fiducia constitutivo del patrimonio autónomo antes mencionado, y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de adición en fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo, o Resolución, según el caso, sobre el inmueble, previo estudio de títulos con concepto favorable elaborado por uno de los abogados autorizados por la **FIDUCIARIA**; etapa en la cual el en su calidad de Fideicomitente Aportante deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio.

Así mismo, en esta fase se podrá realizar el proceso de vinculación de las personas interesadas en adquirir las viviendas resultantes del proyecto, adquiriendo así la calidad de **ADHERENTES** hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** y/o punto de equilibrio por cada etapa (si aplica), por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado.

- **FASE PREVIA DEL PROYECTO - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en administrar los recursos que fueron y serán aportados por el Municipio en calidad de Fideicomitente Aportante, así como aquellos que sean aportados por los Adherentes, y los correspondientes a fuentes de financiación, para la construcción del PROYECTO, hasta que se cumplan las condiciones y/o punto de equilibrio por cada etapa (si aplica), por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil. Esta fase iniciará desde la fecha en que se suscriba la Modificación Integral al Contrato de Fiducia del **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, para adaptar su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, y va hasta la fecha de cumplimiento de LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO.

En esta fase el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario. Igualmente, en esta fase las personas beneficiarias de las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario; con la salvedad que en el Contrato de Promesa de Compraventa se indicará que el inmueble corresponde a un programa de vivienda VIP/VIS, y en ese sentido.

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

Esta fase tendrá la duración que se defina en el contrato de fiducia mercantil a celebrar.

- **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **FASE PREVIA DEL PROYECTO - PUNTO DE EQUILIBRIO**, y posteriormente se suscriba el Acta de Inicio de Obas y/o Construcción. Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**.

Así mismo, durante esta fase, **FIDUCIARIA CENTRAL** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, pondrá a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los recursos aportados y existentes en el patrimonio autónomo, para el pago de los costos Directos e Indirectos, asociados a la ejecución del proyecto; así como recibirá los recursos provenientes del Crédito Constructor y/o cualquier otra herramienta de financiación que se gestione.

Esta fase tendrá la duración que se defina en el contrato de fiducia mercantil a celebrar.

- **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 área resultantes del **PROYECTO**, conjuntamente con los demás fideicomitentes, quienes suscriben la escritura, con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Esta fase tendrá la duración que se defina en el contrato de fiducia mercantil a celebrar.
- **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del contrato de fiducia mercantil y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación previstas en dicho contrato. Esta fase tendrá la duración que se defina en el contrato de fiducia mercantil a celebrar.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA, COMUNICACIONES Y COSTOS DE PARTICIPACIÓN:

Fiduciaria Central S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, y el Municipio de GUASCA -CUNDINAMARCA-, en su calidad de Fideicomitente Aportante, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presumen que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en la dirección de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com, dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso



de selección, en archivos de máximo 10 megas, en caso de que los archivos superen esta capacidad, se deberá remitir un correo con los archivos comprimidos. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, correos electrónicos y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El Interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

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

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

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

PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:

El proponente seleccionado acepta que la información entregada al Municipio de GUASCA a través de Fiduciaria Central S.A, quién obra como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA** en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de propiedad exclusiva del Municipio de GUASCA.

ESTUDIOS QUE EL PROPONENTE DEBERÁ REALIZAR PARA PARTICIPAR EN LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

Corresponde a todo Constructor o Desarrollador inmobiliario interesado en presentarse al proceso de selección, efectuar los estudios técnicos, contables, tributarios, jurídicos, entre otros y demás verificaciones que considere necesarias para la formulación de su propuesta, asumiendo todos los gastos, costos, impuestos y riesgos que ello implique, que no serán reembolsados en ningún caso y bajo ningún concepto, ni aún si se le adjudicará el contrato.

La presentación de la propuesta para el desarrollo del objeto de la presente invitación hará presumir de pleno derecho que el proponente realizó los estudios, análisis y valoraciones pertinentes para prepararla y, por lo mismo, no se reconocerá sobrecosto alguno derivado de deficiencias en ellos.



INTERPRETACIÓN ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:

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, la Fiduciaria, el **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA** ni el Municipio de GUASCA 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.

Por tanto, el oferente deberá solicitar en el plazo que la invitación dispone para ello, la clarificación de todas las dudas que sobre el particular surjan.

CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta.
2. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
3. No estar incursos en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el Ordenamiento Legal Colombiano.
4. No estar reportados en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, ni la sociedad, o sociedades en caso de presentarse en forma conjunta, ni sus representantes legales.
5. No encontrarse inhabilitados por la Procuraduría General de la Nación, ni la sociedad, o sociedades en caso de presentarse en forma conjunta, ni sus representantes legales.

Para las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras: Las personas jurídicas que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de vigencia de su empresa es igual a la del plazo del contrato y ocho (8) años más, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección.

Acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante el certificado de Existencia y Representación legal de la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá ser expedido con una antelación no superior de treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

Para los miembros del Consorcio o Unión Temporal: deberán ser personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y con lo previsto en la legislación colombiana.

Al conformarse el Consorcio o la Unión Temporal, el objeto social de cada uno de ellos deberá relacionarse en forma directa con el objeto del proceso de selección, de lo contrario, su propuesta será rechazada.

Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y ocho (8) años más, para quien dentro de dicho consorcio vaya a desarrollar las actividades de construcción.

En caso de ser consorcio o unión temporal deberá tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad expresa de actuar en nombre y representación de este. Tal facultad de representación debe



comprender la de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatarios) y liquidarlo.

En todo caso, en el acta de constitución, los miembros del consorcio o unión temporal, bien se trate de personas naturales o jurídicas, deberán manifestar que la duración del mismo será igual al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) año más.

Si la oferta es presentada por un Consorcio o una Unión Temporal, se deberá aportar el acta 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, para lo cual podrá hacer uso de su propio documento de constitución en el que se deberá consignar como mínimo la siguiente información:

- 1) Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal. En el caso en que no exista claridad sobre el tipo de asociación se asumirá que se trata de un Consorcio, de la manera que se ha señalado por la jurisdicción contencioso-administrativa.
- 2) Identificar a cada uno de sus integrantes: Nombre o razón social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- 3) Designar la persona, que, para todos los efectos, representará el consorcio o la unión temporal. Deberá adjuntar copia del documento de su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato en caso de resultar adjudicatario, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios.
- 4) Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades, su participación en la propuesta y en la ejecución del contrato de cada uno de los integrantes de la forma asociativa.
- 5) En el caso de la UNIÓN TEMPORAL, señalar en forma clara y precisa los términos y extensión de la participación en la propuesta y en su ejecución y las obligaciones y responsabilidades de cada uno en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Municipio.
- 6) Acreditar la representación legal de todas las personas naturales y/o jurídicas asociadas, con facultades suficientes para la representación sin limitaciones de todos y cada uno de los integrantes, en todos los aspectos que se requieran para la presentación de la oferta, para la suscripción y ejecución del contrato, así como también la facultad para firmar el acta de terminación y liquidación. El proponente plural deberá designar a la persona que para todos los efectos lo representará, ya bien sea un principal y sus suplentes.
- 7) Señalar la duración del Consorcio o Unión Temporal, la cual no podrá ser inferior a la del plazo de ejecución del contrato y mínimo cinco (5) años adicionales más contados a partir de la fecha del cierre del Proceso de Contratación.
- 8) El documento de constitución deberá estar firmado por todos y cada uno de los integrantes del Proponente Plural y en el caso del integrante persona jurídica, por el Representante Legal de dicha persona, o por el apoderado de cualquiera de los anteriores. Los Proponentes podrán incluir información adicional que no contradiga lo dispuesto en los Documentos del Proceso.



En caso de requerirse aclaraciones sobre los términos consignados en el documento de conformación del consorcio o unión temporal, se requerirá al proponente y le fijará el plazo dentro del cual debe presentarlas. En el caso de no entregar las aclaraciones a más tardar al vencimiento del término de traslado de la evaluación, la oferta será rechazada. En caso de que en la documentación aportada no se pueda establecer la forma asociativa utilizada por el proponente, se entenderá que se ha asociado bajo la modalidad consorcio.

En atención a los lineamientos de la DIAN, el consorcio o unión temporal debe tramitar su propio RUT y NIT, para lo cual proponente adjudicatario deberá obtener el NIT para la suscripción del contrato.

► **COMPOSICIÓN ACCIONARIA (REQUISITO HABILITANTE):** La persona jurídica proponente deberá aportar certificado de composición accionaria indicando nombre completo, número de identificación y porcentaje de participación de cada socio, accionista o cuotapartista. En consorcios y uniones temporales, cada integrante persona jurídica deberá presentarlo individualmente. Este requisito reemplaza la exigencia del RUP, inaplicable en procesos de selección regidos por derecho privado (Ley 1537/2012, art. 6°).

Celebrado el contrato, queda convenido que no podrá haber cesión de este entre los miembros que integren el consorcio o la unión temporal. Cuando se trate de cesión a terceros, se requerirá de la autorización previa, expresa y escrita del Municipio.

En la etapa contractual no podrán ser modificados los porcentajes de participación del proponente plural adjudicatario sin el consentimiento previo del Municipio.

DEL OBJETO A CONTRATAR:

El Municipio de GUASCA, en su calidad de Fideicomitente Aportante, a través del **FIDEICOMISO**, cuyo vocero y administrador es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar el presente proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA**, para la selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de experiencia, idoneidad y capacidad para llevar a cabo por su propia cuenta y riesgo el proceso de diseño, construcción, comercialización, enajenación, escrituración y entrega del proyecto que se compone como mínimo de 304 unidades de vivienda de Interés Social y/o prioritaria, que se pretenden hacer en el Municipio de GUASCA.

La construcción de este se encuentra sometido al cumplimiento de la condición suspensiva, la cual para efectos de este negocio se conoce como "condiciones de giro" y cuya declaratoria de haberse cumplido o declararse fallida la realizará la fiduciaria una vez vencida el plazo fijado para alcanzarse.

ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR

El proponente elegido ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, a través del cual se reglamentará todo lo concerniente a la vinculación de compradores, asignación de subsidios, construcción, escrituración, condiciones



de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad lo desarrollará por su cuenta y riesgo.

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

El Desarrollador inmobiliario que se seleccione para el efecto deberá llevar a cabo todos los estudios que correspondan para la realización de los proyectos de vivienda, especialmente deberá ocuparse de la consecución de las condiciones de giro del proyecto, que son las condiciones suspensivas a las cuales está sometida la etapa de ejecución o construcción del proyecto como tal (ver el acápite de las condiciones de giro). Por tanto será un riesgo que asumirá el constructor seleccionado el alcanzar dichas condiciones de giro (condición suspensiva), cuyo cumplimiento o incumplimiento no generará ninguna responsabilidad ni para Fiduciaria Central, NI el fideicomiso, ni para el Municipio de GUASCA, ni para el constructor seleccionado, toda vez que el cumplimiento de las condiciones de giro en gran medida dependen de las condiciones de la oferta y la demanda que controla el mercado inmobiliario sin injerencia de ninguna de las partes intervinientes en el desarrollo del proyecto.

CONDICIONES PARA EL GIRO DE RECURSOS Y/O PUNTO DE EQUILIBRIO

En esta fase se deberán cumplir con todas las condiciones técnicas, jurídicas y financieras requeridas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del **FIDEICOMISO** para la ejecución del PROYECTO, con el fin de poner a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los dineros existentes en el patrimonio autónomo, previo cumplimiento por parte de dicho fideicomitente de los requisitos indicados en el Contrato de Fiducia Mercantil, ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Fase de Construcción** del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas.

El plazo para acreditar por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** seleccionado, se establecerá en la Modificación Integral al Contrato de Fiducia. Las condiciones de giro se deberán cumplir por cada etapa; por tanto, cada etapa será posible construirse en la medida que dicha etapa cumpla las condiciones. No obstante, lo anterior, si para la primera etapa no se cumplen las condiciones de giro, se entenderá que para las demás etapas tampoco se cumplirán, y procederá a restituirse el inmueble al municipio y a darse por terminado el contrato de fiducia, a menos que se genere una prórroga de mutuo acuerdo entre las partes involucradas; lo cual deberá ser notificado a los adherentes vinculados al proyecto, para su aceptación o rechazo.

Las condiciones que deberá cumplirse por cada etapa son las siguientes, sin perjuicio de las demás previstas en el Contrato de Fiducia Mercantil:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción y Urbanismo para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con la constancia de pago del impuesto de delineación urbana, y el cuadro general de



áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.

- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por el **MUNICIPIO** en su calidad de Fideicomitente Aportante, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza del **FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**. En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán todos los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días–, por cada una de sus etapas, según aplique.
- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los recursos aportados y por aportar por el(los) adherente(s), los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (crédito constructor, o aportes del Municipio a título de subsidio, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO** por cada una de sus etapas.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, los recursos deben ser 100% aportados al fideicomiso constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes. De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- g. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que indique lo siguiente: **(i)** Que los recursos que serán liberados por la Fiduciaria, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, en virtud de lo dispuesto en el contrato de Fiducia. y en los Contratos de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación de los Adherentes; y **(ii)** Que el(los) Adherentes no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes,

inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.

- h. La presentación de las pólizas de seguros, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá presentar también las demás pólizas de seguros mencionadas en los presente Términos de Referencia, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.

- i. Informe preliminar del **INTERVENTOR** y certificación del Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en caso de que exista inversión en obra y/o avance en la ejecución de la misma.
- j. Entregar el presupuesto, programación de obra, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la Fiduciaria para tal efecto; así como también remitir a la Fiduciaria dichos documentos en formato Excel.

Nota: Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** antes mencionadas, no se tendrán en cuenta el(los) adherente(s) que se encuentren en mora, y tampoco se tendrán en cuenta flujos futuros que no se hayan depositado en el fideicomiso. De otra parte, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) adherente(s), o directamente del Fideicomitente Aportante y el Financiador (de ser el caso) quienes únicamente podrán entregarán recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por la Fiduciaria.

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

PLAZO PARA EJECUTAR EL OBJETO

- **Para alcanzar las condiciones de giro:** El Fideicomitente Constructor seleccionado tendrá el plazo que para tal efecto se determine en la Modificación Integral al Contrato de Fiducia. En todo caso, dicho plazo de esta fase no podrá superar los 12 meses para cada etapa, desde el momento en que se dé inicio a la comercialización del proyecto.
- **Para la construcción del proyecto:** El Fideicomitente Constructor seleccionado tendrá el plazo que para tal efecto se determine en la Modificación Integral al Contrato de Fiducia. En todo caso, dicho plazo de construcción no podrá



superar los 24 meses para cada etapa, desde el momento en que se decreta el cumplimiento de las condiciones de giro para ella.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

Dado que la totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es el diseño y la construcción, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997, se entenderá que una vez el Comité Evaluador designado por el Municipio de Guasca en calidad de Fideicomitente Aportante, haya seleccionado a través del **FIDEICOMISO** al proponente que ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último se vinculará al mismo, a través de la suscripción de la Modificación Integral al Contrato de Fiducia, por parte de aquel, conjuntamente con el Municipio y la Fiduciaria.

A través de la modificación integral antes mencionada: **(i)** Se vinculará el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al PATRIMONIO AUTÓNOMO en dicha calidad; **(ii)** Se establecerán las CONDICIONES para cada una de las etapas constructivas del PROYECTO, así como la duración del término para el cumplimiento de la fase de preventa para cada una de las etapas constructivas del PROYECTO, así como la duración fase de construcción del PROYECTO; **(iii)** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, transfiera a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO el APOORTE INICIAL DEL CONSTRUCTOR; **(iv)** Se estipule el beneficio a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y **(v)** se estipule la aceptación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de los demás términos y condiciones señalados en la presente invitación.

DE LAS CONDICIONES DEL CONSTRUCTOR A SELECCIONAR:

Para el desarrollo de este proyecto, se requiere un constructor que tenga experiencia en gerencia, ventas y construcción de unidades de vivienda de interés social y/o prioritaria, así como contar con la liquidez necesaria para un endeudamiento que le permita llevar a cabo el proyecto. Así las cosas, el desarrollador constructor interesado en el desarrollo del mismo, deberá acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE: Jurídicos, experiencia general y financieros:

A. REQUISITOS JURÍDICOS:

- Carta de presentación de la propuesta, debidamente suscrita por el Representante Legal o su apoderado acreditado mediante poder.
- Copia de la cédula del representante Legal.
- Acreditar que su objeto social le permite desarrollar el presente contrato.
- Tener mínimo ocho (8) años de existencia legal en Colombia a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Deberá especificarse cuáles funciones desarrollaría cada uno de



los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción no podrá tener menos de ocho (8) años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de ocho (8) años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales

- Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio principal. Para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, el COPNIA o respectivo documento en que se evidencie la vigencia.
- El Representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
 - El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o similares, cuando corresponda según la normatividad vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto 862 de 2013) de la siguiente manera:
 - Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional.
 - Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal.
 - La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES y en todo caso debe suscribirse por la Revisoría Fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley.
 - Copia del Rut.
 - Boletín de responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000), situación que será verificada por el Municipio de GUASCA. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
 - Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal.
 - Certificado de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (Nuevo Código de Policía, Ley 1801 de 2016).
 - Declaración bajo la gravedad de juramento debidamente suscrita por el representante legal o persona natural, de no haber sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

En caso de ser consorcio o unión temporal deberá tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad expresa de actuar



en nombre y representación de este. Tal facultad de representación debe comprender la de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatarios) y liquidarlo.

En todo caso, en el acta de constitución, los miembros del consorcio o unión temporal, bien se trate de personas naturales o jurídicas, deberán manifestar que la duración del mismo será igual al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) año más.

Si la oferta es presentada por un Consorcio o una Unión Temporal, se deberá 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, para lo cual podrá hacer uso de su propio documento de constitución en el que se deberá consignar como mínimo la siguiente información:

- 1) Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal. En el caso en que no exista claridad sobre el tipo de asociación se asumirá que se trata de un Consorcio, de la manera que se ha señalado por la jurisdicción contencioso-administrativa.
- 2) Identificar a cada uno de sus integrantes: Nombre o razón social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- 3) Designar la persona, que, para todos los efectos, representará el consorcio o la unión temporal. Deberá adjuntar copia del documento de su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato en caso de resultar adjudicatario, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios.
- 4) Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades, su participación en la propuesta y en la ejecución del contrato de cada uno de los integrantes de la forma asociativa.
- 5) En el caso de la UNIÓN TEMPORAL, señalar en forma clara y precisa los términos y extensión de la participación en la propuesta y en su ejecución y las obligaciones y responsabilidades de cada uno en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Municipio.
- 6) Acreditar la representación legal de todas las personas naturales y/o jurídicas asociadas, con facultades suficientes para la representación sin limitaciones de todos y cada uno de los integrantes, en todos los aspectos que se requieran para la presentación de la oferta, para la suscripción y ejecución del contrato, así como también la facultad para firmar el acta de terminación y liquidación. El proponente plural deberá designar a la persona que para todos los efectos lo representará, ya bien sea un principal y sus suplentes.
- 7) Señalar la duración del Consorcio o Unión Temporal, la cual no podrá ser inferior a la del plazo de ejecución del contrato y mínimo cinco (5) años adicionales más contados a partir de la fecha del cierre del Proceso de Contratación.
- 8) El documento de constitución deberá estar firmado por todos y cada uno de los integrantes del Proponente Plural y en el caso del integrante persona jurídica, por el Representante Legal de dicha persona, o por el apoderado de



cualquiera de los anteriores. Los Proponentes podrán incluir información adicional que no contradiga lo dispuesto en los Documentos del Proceso.

En caso de requerirse aclaraciones sobre los términos consignados en el documento de conformación del consorcio o unión temporal, se requerirá al proponente y le fijará el plazo dentro del cual debe presentarlas. En el caso de no entregar las aclaraciones a más tardar al vencimiento del término de traslado de la evaluación, la oferta será rechazada. En caso de que en la documentación aportada no se pueda establecer la forma asociativa utilizada por el proponente, se entenderá que se ha asociado bajo la modalidad consorcio.

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

Tener como mínimo (8) ocho años de constituida con un objeto social relacionado con actividades de enajenación y/o la construcción de vivienda multifamiliar y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Sin embargo, deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción no podrá tener menos de ocho (8) años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de ocho (8) años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales.

ESPECÍFICA:

Haber construido dentro de los últimos cinco (5) años, contados desde la fecha de publicación de la invitación, mínimo SESENTA MIL METROS CUADRADOS (60.000 m²) entre proyectos de vivienda de interés social (VIS) y/o vivienda de interés prioritario (VIP), para lo cual deberá aportar respectivamente las certificaciones y las licencias de construcción o la certificación expedida por el gerente del fideicomiso con el cual se ejecutó el proyecto de las correspondientes obras que pretenda acreditar.

Esta experiencia debe ser acreditada con un mínimo de 3 proyectos desarrollados. Según los cuales se certifique un presupuesto igual o superior a 15.000.000.000 salarios mínimos mensuales vigentes.

El Proponente deberá acreditar la Experiencia Mínima solicitada para el presente Proceso de Selección, y ser relacionada de conformidad con los anexos de la Convocatoria. Para tal efecto el proponente deberá aportar los documentos soporte idóneos.

A fin de que se consideren idóneos, el documento soporte que acrediten la Ejecución de Contratos deben permitir verificar, como mínimo, los siguientes datos:

Nombre del Contratante.

Razón Social o nombre de quien Ejecutó el Contrato. Objeto y/o alcance del Contrato. Valor del Contrato.

Fecha de Inicio y Fecha de Terminación.



Relación de Ítems o Bienes ejecutados en el Contrato.

La demás información que en los datos de la Convocatoria se indiquen de manera expresa que debe obrar en la documentación soporte.

De estar certificada la experiencia mediante certificado de composición accionaria de la persona jurídica proponente, dicha certificación se entenderá suficiente para comprobar lo requerido. Sin embargo, en esta forma de sustento, el oferente deberá elaborar en formato libre, relación de los proyectos que contenga como mínimo: nombre del proyecto, tipo de proyecto, valor en ventas y costos y estado del proyecto.

Para efectos de establecer el cumplimiento de la ejecución de la obra acreditada dentro del rango de tiempo solicitado, así como para calcular su valor expresado en S.M.M.L.V., se tomará como referencia la fecha de terminación, de conformidad con la documentación acreditada para tal fin dentro de la oferta. En caso de que estas dos fechas no coincidan se tomará la fecha de la actividad acreditada en la oferta; si se acreditan ambas se tomará la fecha de terminación.

En el caso que el proponente, no cumpla con la exigencia de la experiencia mínima general solicitada, la propuesta será declarada inhábil y no será objeto de evaluación.

C. REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS DEL DESARROLLADOR CONSTRUCTOR A SELECCIONAR:

Que los ingresos operacionales del año inmediatamente anterior a la publicación de la presente convocatoria, sean iguales o superiores a (\$35.000.000.000) treinta y cinco mil millones de pesos moneda corriente, y su patrimonio bruto sea igual o superior a (\$20.000.000.000) veinte mil millones de pesos moneda corriente, para acreditar dicho requisito deberá aportar los respectivos estados financieros.

De igual forma que su nivel de endeudamiento sea igual o inferior al 75% (pasivo total / activo total)

La verificación de capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior a la publicación de la presente convocatoria reportada en los estados financieros, debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas, debidamente suscritos por el contador y representante legal y revisor fiscal si hubiera lugar.

De igual manera, deberá remitir los estados financieros debidamente dictaminados y comparados con la vigencia anterior, es decir, 2025 Vs 2024.

DE LAS CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL CONSTRUCTOR A SELECCIONAR (calificables):

El Fideicomitente Constructor a seleccionar deberá acreditar una experiencia en construcción de proyectos inmobiliarios así:

EXPERIENCIA EN GERENCIA: El proponente deberá acreditar la ejecución como gerente de al menos tres (3) proyectos de Vivienda de interés prioritario o Vivienda de interés social en el territorio nacional en los últimos (5) años, cuya



sumatoria de área construida de todos los proyectos acreditados sea igual o mayor a 10.000 m2.

Para acreditar lo anterior, el postulante deberá presentar un anexo un listado en donde se especifique bajo la gravedad de juramento lo siguiente con sus respectivos soportes:

- a. Nombre del proyecto.
- b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida.
- c. Fecha de inicio del proyecto.
- d. Fecha de terminación del proyecto.
- e. Valor del proyecto.
- f. Área total construida.
- g. Caracterización del proyecto habitacional construido.
- h. Dirección del proyecto.

El Municipio de Guasca en su calidad de Fideicomitente Aportante, y Fiduciaria Central S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presumen que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

PARA CONSTRUCCIÓN	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
10.000	70
15.000	80
20.000	90
Más de 20.000	100

EXPERIENCIA EN VENTAS: El proponente deberá acreditar la ejecución de las ventas de al menos 3 proyectos de Vivienda de interés prioritario o Vivienda de interés social en el territorio nacional en los últimos (5) años, cuya sumatoria de área construida de todos los proyectos acreditados sea igual o mayor a 10.000 m2.

Para acreditar lo anterior, el postulante deberá presentar un anexo un listado en donde se especifique bajo la gravedad de juramento lo siguiente con sus respectivos soportes:

- a. Nombre del proyecto.
- b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida.
- c. Fecha de inicio del proyecto.



- d. Fecha de terminación del proyecto.
- e. Valor del proyecto.
- f. Área total construida.
- g. Caracterización del proyecto habitacional construido.
- h. Dirección del proyecto.

El Municipio de Guasca en su calidad de Fideicomitente Aportante, y Fiduciaria Central S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, 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 por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

PARA CONSTRUCCIÓN	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
10.000	70
15.000	80
20.000	90
Más de 20.000	100

EXPERIENCIA CONSTRUCCIÓN: El proponente deberá acreditar la ejecución como constructor de al menos 3 proyectos de Vivienda de interés prioritario o Vivienda de interés social en el territorio nacional en los últimos (5) años, cuya sumatoria de área construida de todos los proyectos acreditados sea igual o mayor a 10.000 m2.

Para acreditar lo anterior, el postulante deberá presentar un anexo un listado en donde se especifique bajo la gravedad de juramento lo siguiente con sus respectivos soportes:

- a. Nombre del proyecto.
- b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida.
- c. Fecha de inicio del proyecto.
- d. Fecha de terminación del proyecto.
- e. Valor del proyecto.
- f. Área total construida.
- g. Caracterización del proyecto habitacional construido.
- h. Dirección del proyecto.

El Municipio de Guasca en su calidad de Fideicomitente Aportante, y Fiduciaria Central S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio



autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA**, 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 por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

PARA CONSTRUCCIÓN	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
10.000	70
15.000	80
20.000	90
Más de 20.000	100

CRITERIOS DE DESEMPATE:

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

- Menor plazo que proponga para la entrega de los diseños arquitectónicos.
 - Mayor área de cada unidad de vivienda que proponga.
 - El proponente que acredite que por lo menos el 10% de su nómina la conforman empleados en las condiciones de discapacidad enunciadas en la Ley 361 de 1997 debidamente certificadas por la oficina de trabajo de la respectiva zona y contratados por lo menos con anterioridad de un año a la presentación de la propuesta.
- Sorteo por balotas.

DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN:

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

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

CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:



Una oferta será admisible o habilitada para participar en el proceso cuando haya sido presentada oportunamente en el lugar y dentro del plazo establecido en los presentes términos de referencia, se encuentre ajustada a los mismos y no se encuentre comprendida en uno de los siguientes casos que dan lugar al rechazo de la propuesta:

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

- n) Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- o) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que, de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- p) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
- q) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).

DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO:

El contratista interesado en el desarrollo del proyecto deberá acreditar bajo la gravedad de juramento, que se entiende otorgado con la presentación de la propuesta, que puede construir unidades de vivienda que deberán cumplir mínimamente con las siguientes condiciones:

- 1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y el **FIDEICOMISO** será el primer propietario de las mismas, en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 2. El proyecto se localiza en el municipio de Guasca, Cundinamarca, y se desarrolla sobre un predio con un área bruta de 16.347,40 m². sobre la cual se implanta la propuesta urbanística y arquitectónica del proyecto.
- 3. El diseño e implantación del proyecto urbanístico, deberá cumplir con los requisitos del Esquema de Ordenamiento Territorial Vigente (Acuerdo 037 de 2026) y la ficha del sector normativo SN9, que se establece a continuación:

Sector Normativo SN 9	Tratamiento Desarrollo / Actividad Residencial y Actividad para VIS y/o VIP		
	Uso Principal	Uso Condicionado	
	Vivienda VIS/VIP		
	Vivienda Multifamiliar	Uso Dotacional D1	Uso Dotacional D2
Área mínima lote	10.000 m²	200 m²	300 m²
Frente mínimo del predio	100 m	10 m	10 m
Lado mínimo en predios esquineros	100 m	10 m	10 m
Altura (m y N° pisos)	5 pisos (18 metros hasta cumbrera)	2 pisos (7 metros)	3 pisos (9 metros)
Altura mínima libre entrepiso en áreas comerciales y dotacionales	N. A	3,0 m	3,5 m
Altura mínima libre entrepiso en áreas residenciales	2.2 m		

Índice de Ocupación (I.O)	0,6	0,75	0,7
Índice de Construcción (I.C)	3,0	1,5	2,1
Aislamientos laterales	N. A		
Área mínima unidad vivienda	42 m²		
Cubierta	No se permitirán cubiertas transitables		
Área mínima local comercial	N. A	N. A	N. A
Estacionamientos vehiculares privados	1/5 viviendas	N. A	N. A
Estacionamientos vehiculares Privados VIP	1/5 Viviendas	N. A	N. A
(Sótano y/o semisótano)	La altura mínima libre en sótano y/o semisótano será de 3 metros		
Estacionamientos vehiculares Visitantes VIS	1/20 viviendas	N. A	
Estacionamientos vehiculares Visitantes VIP	1/20 viviendas	N. A	
Estacionamientos Motocicletas VIS-VIP (1,80 x 0,90 m)	1/3 Viviendas	N. A	
Estacionamientos Biciparqueaderos VIS-VIP (Estructura metálica Vertical)	1/1 Viviendas	N. A	
Condicionamientos generales			
Para el desarrollo del uso dotacional D1 y D2, será necesario realizar las adecuaciones arquitectónicas y técnicas necesarias para la prevención, mitigación y control de los impactos generados por la contaminación acústica y ruidos que afecten la salud, la fauna, el ambiente y la convivencia en el marco de la ley 2450 de 2025, de acuerdo con el tipo de uso, bajo concepto técnico de la Oficina Asesora de Planeación. Además, deberán garantizar acceso a vía pública.			
Para los desarrollos por urbanización se deberá contemplar en caso de ser necesario la separación entre estructuras de edificios adyacentes de acuerdo con la norma NSR -10.			
Los tanques de almacenamiento y/o de reserva de agua potable deberán quedar incluidos dentro de la estructura de cubierta de la construcción.			
Cesión tipo A mínima para el sector normativo 10 serán del 20% para vivienda VIS/VIP, y del 25% para el resto de los usos. La proporción de las áreas de cesión para VIS/VIP será: 15% Espacio público 3% Vías vehiculares 2% equipamientos colectivos La proporción de las áreas de cesión para el resto de los usos de este sector normativo será: 20% Espacio público 3% Vías vehiculares 2% equipamientos colectivos			
Cesiones tipo B: Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% (4m por unidad de vivienda) a zonas verdes recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos vehiculares o los Bici estacionamientos y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas como áreas del equipamiento comunal privado.			
En el marco del artículo 88, de la ley 1801 de 2016 (código nacional de seguridad y convivencia ciudadana) o la norma que adiciones, modifique o sustituya, se exigirá para los usos dotacionales, la localización de baños de acceso público, teniendo en cuenta que el uso en sí mismo, implica un servicio a la comunidad en general.			
En el marco de la ley 373 de 1997 (PUEAA) , los decretos 1076 y 1077 de 2015 y el PUEAA del municipio de Guasca (resolución 1469 de 2024 de CORPOGUAVIO), se deberá adelantar en el marco de los nuevos procesos de licenciamiento en las modalidades de urbanización, construcción (obra nueva, ampliación, y modificación) la implementación de sistemas de captación y aprovechamiento de aguas lluvias, como medida orientada hacia la sostenibilidad del recurso hídrico, adaptación al cambio climático y reducción de la presión sobre el sistema de acueducto municipal. Acompañando los documentos técnicos y jurídicos de las licencias en mención, se deberá incluir en adelante el diseño técnico básico del sistema de captación y aprovechamiento de aguas lluvias, que deberá ser revisado y avalado por la empresa de servicios públicos ECOSIECHA S.A. E.SP o quien haga sus veces, en conjunto con la Oficina Asesora de Planeación.			

Esta condición permite consolidar un desarrollo residencial con amplias áreas verdes, espacios de recreación y zonas de permanencia, favoreciendo la calidad ambiental del conjunto y su integración con el paisaje y las características propias del municipio de Guasca.



4. El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por la Oficina Asesora de planeación municipal o la autoridad competente y, será responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, el pago de los respectivos impuestos y honorarios y solicitar las prórrogas o modificaciones a la misma. Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.
5. El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas del Esquema de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigentes al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.
6. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado se obligará a ejecutar la totalidad de las obras de urbanización y construcción requeridas para el proyecto. Dicha obligación incluye la adecuación integral del terreno mediante movimientos de tierra y terraceos, así como el diseño técnico, construcción y conexión final de las redes internas de servicios públicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y gas) a los puntos de entrega o matrices definidos por las empresas de servicios públicos domiciliarios competentes en el municipio.
7. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Es de anotar que el proyecto deberá cumplir como mínimo con las anteriores especificaciones, no obstante, ello, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que se seleccione para el desarrollo del proyecto podrá ampliar y variar libremente las especificaciones mínimas, cantidades de obra, diseños, áreas etc., siempre y cuando superen los topes mínimos anteriormente especificados, o sean suficientes para mejorar las condiciones mínimas arriba citadas.

PLAZO PARA LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA INICIAL:

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



Una vez recibida la aceptación del adjudicatario a su designación como Fideicomitente Constructor, este último deberá cumplir con el proceso de vinculación y validación SARLAFT de la Fiduciaria; razón por la cual, una vez dicho proceso de vinculación culmine de manera satisfactoria, será procedente continuar con los trámites de perfeccionamiento y suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario.

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

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

VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO:

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

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

PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA:

Este plazo será establecido en el cronograma de la convocatoria para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en esta invitación.

Una vez vencido el término para presentar la oferta, Fiduciaria Central, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, remitirá las propuestas que haya recibido a través de correo electrónico al Municipio de GUASCA, para que éste realice la respectiva calificación de acuerdo a lo previsto en la presente invitación, las normas aplicables y lo dispuesto para tal fin en el Contrato de Fiducia.

El Comité Evaluador designado por el Fideicomitente Aportante, o el Fideicomitente Aportante, podrá suspender o cancelar en cualquier etapa la convocatoria cuando se presenten o sobrevengan circunstancias que impidan el curso normal de la misma; además podrá declarar desierta la convocatoria por las causales definidas en los respectivos Términos de Referencia.

CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

El desarrollo de esta convocatoria tendrá el siguiente cronograma, el cual podrá ser modificado por el Municipio, a través de adendas y comunicado en la página web de la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, a



través del siguiente link: <https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026>:

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Publicación de la invitación	01 de septiembre de 2026	Página Web de la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, a través del siguiente link: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
Formulación de inquietudes por parte de los interesados	01 al 03 de septiembre de 2026	Se deben remitir a los correos electrónicos: servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com
Respuesta a las inquietudes formuladas por los interesados	07 de septiembre de 2026	Página Web de la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, a través del siguiente link: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
Presentación de la propuesta en la fiduciaria	08 de septiembre de 2026	Se deben remitir a los correos electrónicos: servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com
Evaluación de las propuestas	9 al 11 de septiembre de 2026	Comité evaluador designado directamente por el Municipio de Guasca
Publicación de la evaluación	14 de septiembre de 2026	Página Web de la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, a través del siguiente link: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
Observaciones por parte de los proponentes	14 al 16 de septiembre de 2026	Se deben remitir a los correos electrónicos: servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com
Publicación de la evaluación final	18 de septiembre de 2026	Página Web de la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, a través del siguiente link: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
Comunicación al oferente ganador que su propuesta ha sido seleccionada	21 de septiembre de 2026	Se remitirá al correo electrónico del proponente ganador, y así mismo, se realizará la publicación en la Página Web de la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, a través del siguiente link: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026
vinculación del oferente a la fiduciaria y suscripción de la	20 días hábiles, contados a partir del día 22 de	El proponente elegido deberá remitir los documentos que sean requeridos por la Fiduciaria para el proceso de vinculación, a los correos electrónicos:



Modificación Integral al contrato de fiducia entre el oferente, y el Municipio	septiembre de 2026	servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com
--	--------------------	---

Nota: No se admitirán postulaciones que incluyan enlaces a plataformas de almacenamiento en la nube (OneDrive, Google Drive, Dropbox, etc.). La documentación deberá adjuntarse directamente en carpetas comprimidas (formato .ZIP o .RAR) organizadas conforme a la estructura requerida, enviadas exclusivamente a los correos electrónicos institucionales autorizados

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

FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES:

Las observaciones, inquietudes o preguntas relacionadas con la presente invitación, que surjan por parte de los proponentes, podrán ser presentadas dentro de las fechas relacionadas en el numeral precedente, a los emails: servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com, en los términos establecidos en la presente Invitación Pública; indicando en el asunto, el nombre y número de la convocatoria.

RESPUESTA DE OBSERVACIONES:

Una vez el Municipio de Guasca, remita a la Fiduciaria las respuestas a las inquietudes formuladas, siempre y cuando, las mismas se presenten en las fechas descritas en el cronograma de la invitación, la Fiduciaria procederá en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** a publicar los documentos correspondientes, en la página web a través de la ruta <https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026>.

MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN:

El municipio de GUASCA -Cundinamarca- obrando como Fideicomitente Aportante del **FIDEICOMISO**, se reserva el derecho de modificar los términos de la invitación en cualquier momento. Las modificaciones que se realicen a la invitación serán publicadas en la misma página de la fiduciaria; razón por la cual, los interesados deberán estar consultando permanentemente sobre las



modificaciones realizadas y en todo caso, deberán tener en cuenta las modificaciones que se realicen para presentar su propuesta definitiva.

DECLARATORIA DE DESIERTA

La invitación se declarará desierta en los siguientes casos:

1. Cuando ninguna de las ofertas presentadas cumpla con los requisitos exigidos en la invitación.
2. Por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva, debidamente sustentados.
3. Cuando se hubiere violado la reserva de las ofertas presentadas.
4. Cuando no se presente ninguna oferta.

MODIFICACIÓN, ACLARACIÓN, COMPLEMENTO O RETIRO DE LA PROPUESTA POR PARTE DEL PROPONENTE:

La propuesta deberá contener una carta de presentación y aceptación firmada por el Representante Legal o apoderado debidamente constituido del proponente, en la que declarará expresamente que acepta los términos y condiciones establecidas en la invitación y en sus adendas y anexos.

Cualquier información adicional que el proponente considere necesario presentar, debe incluirla o adjuntarla a la propuesta que entregue de acuerdo con las fechas establecidas para el cierre de la convocatoria. Una vez radicada la propuesta ésta no se podrá modificar, ni se podrá adjuntar ningún tipo de información adicional, a menos que el Municipio lo haya requerido expresamente.

La presentación de la propuesta implica que el proponente acepta todas las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación.

CIERRE Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán ser dirigidas a Fiduciaria Central, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA y presentadas en los términos establecidos en la presente Invitación.

La fiduciaria hará constar en recibo entregado a la persona que radique la propuesta, la fecha y hora de presentación.

Las propuestas que fueran presentadas más allá de la hora de cierre no serán objeto de evaluación y por consiguiente no serán tenidas en cuenta en el proceso de aceptación por haber sido presentadas de forma extemporánea.

Se reitera que la fecha de cierre no se modificará o aplazará, salvo que Fiduciaria Central, obrando como vocera del Fideicomiso lo modifique por expresa instrucción del municipio como Fideicomitente Aportante. En todo caso, la ampliación del plazo se dará a conocer mediante adenda que se publicará en la página Web antes de la fecha de cierre.



PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO:

Dado que se trata de la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y de vivienda de interés prioritario, los precios máximos a los cuales es posible comercializar la vivienda están claramente definidos por la ley, sobre la base de 135 SMMLV para la vivienda de interés social y 90 SMMLV para la vivienda de interés prioritario. Lo anterior, significa que dentro de dichos valores se encuentran incluidos los costos de la obra, las utilidades, los honorarios, los imprevistos, y en general todos los gastos que acarree para el constructor seleccionado la realización del proyecto. Por tanto, y bajo ninguna circunstancia podrán reconocerse incrementos en dicho valor, aun cuando el constructor haya incurrido en valores que superen inclusive el valor total del proyecto.

Por tanto, la presentación de una propuesta implica que el proponente realizó los estudios, análisis y valoraciones pertinentes para prepararla y presentarla bajo su exclusiva responsabilidad y, por lo mismo, no se reconocerá sobrecosto alguno derivado de deficiencias en ellos.

PERÍODO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA:

La propuesta tendrá un período de validez de noventa (60) días, contados a partir de la fecha de cierre y entrega de la propuesta.

PÓLIZAS Y GARANTÍAS:

El proponente interesado en presentar la oferta, en caso de resultar seleccionado para el desarrollo del proyecto, deberá constituir las pólizas de estabilidad de la obra, todo riesgo en construcción, cumplimiento y pago de salarios y prestaciones sociales en favor del patrimonio autónomo denominado **MUNICIPIO DE GUASCA**, por los siguientes montos y por cada etapa a desarrollar antes de iniciar las obras de la respectiva etapa:

- **PÓLIZA DECENAL DE DAÑOS A LA EDIFICACIÓN:** El Proponente adjudicatario deberá acreditar la obtención y mantenimiento de la Póliza Decenal de Daños Materiales a la Edificación, en cumplimiento de la Ley 1796 de 2016, sus decretos reglamentarios y demás normas que la modifiquen adicionen o sustituyan. Dicha póliza deberá amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados a los adquirentes de las viviendas por daños materiales que afecten la estabilidad, resistencia mecánica o seguridad estructural de la edificación, incluyendo aquellos derivados de errores de diseño, defectos de construcción, deficiencias en los materiales empleados o problemas del suelo que puedan generar ruina o amenaza de ruina de la construcción.

La póliza deberá tener una vigencia de diez (10) años contados a partir de la expedición del Certificado Técnico de Ocupación o del documento que haga sus veces conforme a la normatividad vigente, y mantenerse vigente durante todo el término legal de cobertura.

El contratista será el único responsable de adelantar todos los trámites requeridos para la estructuración, suscripción y expedición de la póliza, incluyendo la contratación y coordinación con el Revisor de Diseños y el Supervisor Técnico Independiente cuando la ley o la aseguradora así lo exijan. Igualmente, asumirá



la totalidad de los costos asociados a la obtención, expedición, mantenimiento y modificaciones de dicha póliza.

- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** El valor de esta póliza será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración del contrato.
- **TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN,** a cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra por el término de duración del proyecto y sus prórrogas.
- **ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por una vigencia de cinco (05) años a partir de la entrega de cada vivienda.
- **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES:** Diez por ciento (10%) de los costos directos de la obra, por el plazo que dure la ejecución de cada etapa y tres (3) años más.
- **CUMPLIMIENTO:** Veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por la duración del contrato y cuatro (4) meses más.

• **AMBIENTAL:** Deberá presentar para aprobación del Municipio y la Fiduciaria, adicional a las garantías y seguros previamente citados, una póliza de seguro de responsabilidad civil ambiental para cubrir los daños ambientales que ocasione el constructor, en el desarrollo de las labores y obligaciones relacionadas con el contrato, así como los perjuicios que cause a terceros derivados de una contaminación gradual y paulatina. Así mismo, se extenderá la cobertura a daños propios del asegurado y a daños a los recursos naturales que provengan de una contaminación, ya sea, accidental o gradual. Y deberá contar con los siguientes amparos: Contaminación gradual y paulatina, Daño ambiental, medidas Compensatorias, Gastos de limpieza para evitar la propagación del siniestro a tercero, Gastos de limpieza en los predios del asegurado previo a que exista descontaminación de los predios utilizados para la ejecución del contrato, Gastos propios del asegurado, Condiciones preexistentes desconocidas. La póliza de responsabilidad civil ambiental deberá presentarse para aprobación de la Entidad y estar aprobada como requisito para el inicio de las actividades de obra civil y deberá permanecer vigente desde la fecha prevista para el inicio de la obra civil, hasta la fecha de terminación del contrato. Esta póliza tendrá un valor asegurado correspondiente a 400 SMMLV y no podrá modificarse en ninguna de sus condiciones. En caso de que, por la afectación de la póliza se haya consumido el 75% del límite asegurado, el constructor desarrollador se obliga a adquirir un nuevo seguro en iguales condiciones a las previamente descritas antes de que se extinga el límite asegurado contratado. En caso de prorrogarse el plazo de ejecución, deberá ampliarse la vigencia de esta póliza por el mismo término.

SANEAMIENTO: El Municipio de GUASCA como calificador de las propuestas a través del fideicomiso, podrá optar por solicitar información complementaria o documentos que se evidencien que no fueron presentados en la propuesta, y sean relevantes para tener en cuenta en la calificación de la propuesta. En dicho caso, Fiduciaria Central S.A., como vocera del fideicomiso otorgará un plazo de 1 día hábil al proponente requerido para que acredite el documento faltante. En caso de que el proponente no entregue el documento dentro del plazo señalado, la propuesta no será tenida en cuenta para su respectiva calificación.



IDIOMA: Toda la documentación, memorias, notificaciones, programas, planos, informes, correspondencia y cualquier otra información y documentos relativos al proceso o contrato se redactarán en castellano, el cual será el idioma que regirá el presente proceso de selección. Los documentos con los cuales los proponentes acrediten los requisitos habilitantes que estén en una lengua extranjera, deben ser traducidos al castellano y presentarse junto con su original otorgado en lengua extranjera.

GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA: Si bien es cierto el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA, como sus operaciones económicas y contractuales permiten estar bajo el régimen del derecho privado, al momento de constituirse las garantías, estas tienen como beneficiario al FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA, se dispone entonces que las garantías que rodean el presente proceso de contratación deberán estructuradas de conformidad con lo reglado en el Decreto 1082 de 2015, mediante póliza de seguros otorgada por una entidad legalmente habilitada por la Superfinanciera para tal efecto, en los siguientes términos:

Beneficiario:	Municipio de Guasca -Cundinamarca-, y el FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA
Asegurado:	FIDEICOMISO MUNICIPIO DE GUASCA
Vigencia:	Tres (3) meses contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.
Cuantía:	Equivalente al diez por ciento (10%) del presupuesto presentado
Amparo:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año y objeto del proceso.
Firmas:	Deberá ser suscrita por quien la expide.

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

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

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



El Municipio hará efectiva la garantía de seriedad a título de indemnización, sin menoscabo de las acciones para el reconocimiento la sanción no cubiertos cuando hubiere lugar a ello.

Bogotá D.C., 01 de septiembre de 2026.

WILFRIDO RAFAEL COTES PRADA
ALCALDE MUNICIPAL
FIDEICOMITENTE APORTANTE

ANEXOS DEL PLIEGO

Con el presente pliego se hace entrega de los siguientes anexos

1. Formato de Carta de presentación
2. Formato experiencia en gerencia
3. Formato experiencia en ventas.
4. Formato experiencia en construcción
5. Formato Declaración juramentada de no sanciones
6. Composición accionaria
7. Anexos técnicos del predio:
<https://drive.google.com/drive/folders/1xkRE2MN2Hw-ZwOR2WfrvvqzBlkSznPa5?usp=sharing>
8. Compromiso Anticorrupción.



[Ciudad y fecha]

ANEXO 1
FORMATO CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Señores

FIDUCIARIA CENTRAL

Vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO
MUNICIPIO DE GUASCA

Ciudad

Referencia: [Proceso No]

Asunto: *Propuesta para la invitación a participar en el proceso de selección de Fideicomitente Constructor del proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario del Municipio de Guasca.*

El suscrito, en calidad de Representante Legal / apoderado debidamente facultado, manifiesto que:

1. Hemos leído cuidadosamente el pliego de condiciones y los documentos del presente proceso de selección, y aceptamos sin reservas o salvedades todos y cada uno de los requisitos y condiciones en ellos contenidos.
2. La presente propuesta la formulamos en forma libre, sin que exista entre nuestra representada y otro(s) proponente(s) acuerdo, convenio o pacto que vulnere el principio de libre concurrencia y selección objetiva.
3. Conocemos las leyes de la República de Colombia que regulan este proceso de selección, así como las condiciones técnicas, jurídicas y financieras exigidas, y aceptamos cumplirlas en su totalidad.
4. Declaramos bajo la gravedad de juramento que ni yo, ni la sociedad que represento, ni sus socios o accionistas, nos encontramos incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y la ley.
5. Declaramos que conocemos y aceptamos que la presentación de esta propuesta no genera derecho alguno a que se acepte la misma, ni obligación de celebrar el contrato.
6. Declaramos que, en caso de resultar seleccionados, nos obligamos a suscribir el otrosí de inclusión del Fideicomitente Constructor dentro de los términos y condiciones establecidos en el pliego de condiciones.



7. Que esta propuesta consta de ____ (____) folios, incluidos los anexos y documentos que la acompañan.

INFORMACIÓN DEL PROPONENTE

Nombre o razón social	
Tipo de proponente (persona natural, jurídica, consorcio o unión temporal)	
Número de identificación / NIT	
Dirección	
Ciudad	
Teléfono(s)	
Correo electrónico	
Nombre del Representante Legal	
Identificación del Representante Legal	

Firma del Representante Legal o Apoderado
Nombre: _____
C.C./N.I.T. No.: _____



ANEXO 2
FORMATO DE EXPERIENCIA EN GERENCIA

El proponente deberá relacionar a continuación los proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria en los que haya ejercido funciones de gerencia de proyecto, anexando los respectivos soportes (certificaciones, contratos, actas de recibo o licencias) que permitan verificar la información consignada. La información suministrada se entiende otorgada bajo la gravedad de juramento con la presentación de la propuesta.

El Municipio de Guasca en calidad de Fideicomitente Aportante, así como Fiduciaria Central S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado MUNICIPIO DE GUASCA, de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, presume que la información suministrada es veraz, sin perjuicio de la verificación a que haya lugar. La falsedad en la información será sancionada conforme a la legislación nacional vigente.

PROYECTO No. 1

a. Nombre del proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida (especificando el rol de gerencia ejercido)	
c. Fecha de inicio del proyecto.	
d. Fecha de terminación del proyecto.	
e. Valor del proyecto.	
f. Área total construida.	
g. Caracterización del proyecto habitacional construido.	
h. Dirección y teléfono del contratante	

PROYECTO No. 2

a. Nombre del proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida (especificando el rol de gerencia ejercido)	



c. Fecha de inicio del proyecto.	
d. Fecha de terminación del proyecto.	
e. Valor del proyecto.	
f. Área total construida.	
g. Caracterización del proyecto habitacional construido.	
h. Dirección y teléfono del contratante	

PROYECTO No. 3

a. Nombre del proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida (especificando el rol de gerencia ejercido)	
c. Fecha de inicio del proyecto.	
d. Fecha de terminación del proyecto.	
e. Valor del proyecto.	
f. Área total construida.	
g. Caracterización del proyecto habitacional construido.	
h. Dirección y teléfono del contratante	

Sumatoria total de área gerenciada acreditada (m²):

Firma del Representante Legal o Apoderado
Nombre: _____

ANEXO 3

FORMATO DE EXPERIENCIA EN VENTAS

El proponente deberá relacionar a continuación los proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria en los que haya ejercido o coordinado actividades de comercialización y ventas de unidades inmobiliarias, anexando los respectivos soportes (certificaciones, contratos, promesas de compraventa o cartas de instrucciones) que permitan verificar la información consignada. La información suministrada se entiende otorgada bajo la gravedad de juramento con la presentación de la propuesta.

El Municipio de Guasca en calidad de Fideicomitente Aportante, así como Fiduciaria Central S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado MUNICIPIO DE GUASCA, de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, presume que la información suministrada es veraz, sin perjuicio de la verificación a que haya lugar. La falsedad en la información será sancionada conforme a la legislación nacional vigente.

PROYECTO No. 1

a. Nombre del contratante o proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto (especificando unidades comercializadas)	
c. Fecha de inicio de la comercialización	
d. Fecha de terminación de la comercialización	
e. Valor total de ventas	
f. Número de unidades vendidas	
g. Porcentaje de cumplimiento sobre el total de unidades del proyecto	
h. Caracterización del proyecto habitacional comercializado	
i. Dirección del proyecto	

PROYECTO No. 2

a. Nombre del contratante o proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto (especificando unidades comercializadas)	

c. Fecha de inicio de la comercialización	
d. Fecha de terminación de la comercialización	
e. Valor total de ventas	
f. Número de unidades vendidas	
g. Porcentaje de cumplimiento sobre el total de unidades del proyecto	
h. Caracterización del proyecto habitacional comercializado	
i. Dirección del proyecto	

PROYECTO No. 3

a. Nombre del contratante o proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto (especificando unidades comercializadas)	
c. Fecha de inicio de la comercialización	
d. Fecha de terminación de la comercialización	
e. Valor total de ventas	
f. Número de unidades vendidas	
g. Porcentaje de cumplimiento sobre el total de unidades del proyecto	
h. Caracterización del proyecto habitacional comercializado	
i. Dirección del proyecto	

Sumatoria total de unidades vendidas acreditadas:

Firma del Representante Legal o Apoderado
Nombre: _____



ANEXO 4
FORMATO DE EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

El proponente deberá acreditar la ejecución como constructor de al menos dos (3) proyectos de Vivienda de Interés Prioritario o Vivienda de Interés Social en el territorio nacional, dentro de los últimos cinco (5) años, cuya sumatoria de área construida sea igual o mayor a 10.000 m². La información se relaciona a continuación bajo la gravedad de juramento, anexando los respectivos soportes.

El Municipio de Guasca en calidad de Fideicomitente Aportante, así como Fiduciaria Central S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado MUNICIPIO DE GUASCA, de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, presume que la información suministrada es veraz, sin perjuicio de la verificación a que haya lugar. La falsedad en la información será sancionada conforme a la legislación nacional vigente.

PROYECTO No. 1

a. Nombre del proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida	
c. Fecha de inicio de construcción	
d. Fecha de terminación de la construcción	
e. Valor del proyecto	
f. Valor ejecutado del contrato	
g. Área total construida	
h. Caracterización del proyecto habitacional construido	
i. Dirección del proyecto	

PROYECTO No. 2

a. Nombre del proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida	
c. Fecha de inicio de construcción	



d. Fecha de terminación de la construcción	
e. Valor del proyecto	
f. Valor ejecutado del contrato	
g. Área total construida	
h. Caracterización del proyecto habitacional construido	
i. Dirección del proyecto	

PROYECTO No. 3

a. Nombre del proyecto	
b. Objeto y descripción del proyecto, especificando el área total construida	
c. Fecha de inicio de construcción	
d. Fecha de terminación de la construcción	
e. Valor del proyecto	
f. Valor ejecutado del contrato	
g. Área total construida	
h. Caracterización del proyecto habitacional construido	
i. Dirección del proyecto	

Sumatoria total de área construida acreditada (m²):

Firma del Representante Legal o Apoderado
Nombre: _____



[Ciudad y fecha]

ANEXO 5

FORMATO DECLARACIÓN JURAMENTADA DE NO SANCIONES

Señores

FIDUCIARIA CENTRAL

Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado MUNICIPIO DE GUASCA

Ciudad

Referencia: [Proceso No]

Asunto: Propuesta para la invitación a participar en el proceso de selección de Desarrollador Constructor del proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario del Municipio de Guasca

Señores Fiduciaria Central,

Los suscritos _____, identificados con cédula de ciudadanía o documento de identidad No. _____, actuando en calidad de Representantes Legales o apoderados de _____, identificado con NIT No. _____, proponentes dentro del proceso de selección de Desarrollador Constructor del proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario del Municipio de Guasca, manifestamos bajo la gravedad de juramento, el cual se entiende prestado con la sola suscripción del presente documento, lo siguiente:

1. Que ni los suscritos, ni la persona jurídica que representamos, ni sus socios, accionistas o representantes legales, nos encontramos incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad establecidas en la Constitución Política y en la ley para contratar.
2. Que no hemos sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna entidad oficial, con ocasión de la celebración y ejecución de contratos, dentro de los últimos cinco años anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección.
3. Que no nos encontramos, ni la persona jurídica que representamos se encuentra, reportados en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 610 de 2000.
4. Que no nos encontramos, ni la persona jurídica que representamos se encuentra, inhabilitados por la Procuraduría General de la Nación.



5. Que no nos encontramos en alguna de las causales de disolución o liquidación previstas en la ley, en caso de tratarse de persona jurídica.

6. Que no tenemos conflicto de intereses para la celebración del contrato objeto del presente proceso de selección.

7. Que toda la información suministrada en nuestra propuesta es veraz y corresponde a la realidad, conociendo que la falsedad en la misma será sancionada conforme a la legislación nacional vigente.

La presente declaración se suscribe para los fines previstos en el pliego de condiciones del proceso de selección referenciado, y queda sujeta a las consecuencias legales que se deriven de su inexactitud o falsedad.

Firma del Representante Legal o Apoderado

Nombre: _____

C.C. No.: _____

ANEXO 6

FORMATO DE COMPOSICIÓN ACCIONARIA

En cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones, la proponente persona jurídica deberá diligenciar el presente formato indicando la totalidad de sus socios, accionistas o cuotapartistas, así como el porcentaje de participación de cada uno. En caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada integrante persona jurídica deberá presentar este formato de manera individual.

Razón social del proponente: _____

NIT: _____

Nombre completo del socio, accionista o cuotapartista	Número de identificación	% de participación	Nacionalidad
TOTAL		100%	

Declaro bajo la gravedad de juramento que la información consignada en el presente formato es veraz y corresponde a la composición accionaria vigente de la sociedad a la fecha de presentación de la propuesta.

Firma del Representante Legal o Apoderado

Nombre: _____



ANEXO 8

COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

Señores

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado MUNICIPIO DE GUASCA

Ciudad

[Nombre del representante legal o de la persona natural Proponente], identificado como aparece al pie de mi firma, [obrando en mi propio nombre o en mi calidad de representante legal de] [nombre del Proponente], manifiesto que:

- *Conozco y daremos estricto cumplimiento al presente pacto de transparencia con el fin de eliminar la ocurrencia de hechos contrarios a la ética de lo público, provenientes tanto de la iniciativa privada como la pública y promover un entorno de competencia justa y amplia visibilidad ante la opinión pública en nuestra participación en cualquier proceso de selección impulsado por el Fideicomitente Aportante.*
- *Apoyamos la acción del Estado Colombiano y del Fideicomitente Aportante para fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas de la administración pública.*
- *No estamos en causal de inhabilidad alguna para celebrar el contrato objeto del proceso de selección.*
- *Nos comprometemos a no ofrecer y no dar dádivas, sobornos o cualquier forma de halago, retribuciones o prebenda a servidores públicos o asesores del Fideicomitente Aportante, directamente o a través de sus empleados, contratistas o tercero.*
- *Nos comprometemos a no efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto o efecto la colusión en el proceso de selección.*
- *Nos comprometemos a revelar la información que sobre el proceso de contratación nos soliciten los organismos de control de la República de Colombia.*
- *Nos comprometemos a comunicar a nuestros empleados y asesores el contenido del presente compromiso, explicar su importancia y las consecuencias de su incumplimiento por nuestra parte, y la de nuestros empleados o asesores.*
- *Conocemos las consecuencias derivadas del incumplimiento del compromiso anticorrupción.*
- *Ni el suscrito proponente, ni los accionistas o socios y/o sus administradores, miembros de junta directiva, apoderados, revisor fiscal, o quienes hagan sus veces: Estamos incluidos en la lista ONU del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, o la lista emitida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC) también conocida como Lista Clinton, ni en ninguna otra*

lista restrictiva emitida por organismos nacionales o internacionales, policiales, judiciales o de investigación con igual fin; Hemos participado en actividades de lavado de activos o financiación del terrorismo. Consecuencia de lo anterior, acepto en el evento de incurrir en cualquiera de las situaciones del presente ordinal, que la propuesta será rechazada de plano, o si se materializa durante la relación contractual, que el Fideicomitente Aportante dará por terminado el contrato de manera unilateral.

- *Interpretar de buena fe las normas aplicables a los procesos de contratación de manera que siempre produzcan los efectos buscados por las mismas.*
- *No incurrir en faltas a la verdad en los documentos o requisitos exigidos en el proceso de selección.*
- *Igualmente se acepta que, durante la evaluación de las propuestas del proceso de selección, prime el criterio de respetar el espíritu de la Ley aplicable y los aspectos de fondo por encima de la forma, buscando siempre favorecer la libre competencia.*
- *No hacer arreglos previos, concomitantes o posteriores al proceso de selección, con los estructuradores del proceso para tratar de conocer, influenciar o manipular la información del proyecto y presentar la respectiva propuesta.*
- *No hacer arreglos previos, concomitantes o posteriores al proceso de selección, con otros precalificados para tratar de influenciar o manipular los resultados de la adjudicación. Enviar por escrito al Fideicomitente Aportante todas las preguntas o inquietudes que surjan durante el proceso de selección y no hacerlo de manera oral por ningún medio, salvo que se realicen dentro de las audiencias públicas.*
- *Actuar con lealtad frente a los demás proponentes y al Fideicomitente Aportante, y abstenernos de utilizar herramientas para dilatar o sabotear el proceso de selección. Igualmente, a presentar las observaciones a que hubiere lugar respecto de los demás interesados en los plazos y términos fijados en el cronograma del proceso de selección.*
- *Abstenernos de hacer manifestaciones orales o escritas respecto de los demás interesados en el proceso de selección sin contar con evidencia o material probatorio o indicios sólidos, que razonablemente permitan considerar que existe un acto irregular, de competencia desleal o de corrupción por parte de ellos. En caso de tener las pruebas, material probatorio o indicios, estos se dejarán a disposición del Fideicomitente Aportante para corroborar tales afirmaciones.*
- *No utilizar en la etapa de verificación y evaluación de las propuestas, argumentos carentes de sustento probatorio para efectos de buscar la descalificación de competidores o la dilación del proceso de selección.*
- *Solicitar o remitir al Fideicomitente Aportante, o a sus funcionarios y contratistas, cualquier información utilizando solamente los procedimientos y canales previstos en el proceso de selección.*



- *No ningún tipo de beneficio económico o de cualquier otra naturaleza a ningún funcionario público o contratista o estructurador vinculado al Fideicomitente Aportante, ni a sus familiares en primer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, a partir de la adjudicación o con ocasión de la misma, y hasta dos (2) años siguientes a la suscripción del contrato, sin perjuicio del régimen de conflictos de intereses y de inhabilidades e incompatibilidades previsto en la Constitución y en la Ley.*
- *Exigir a empleados, proveedores y subcontratistas relacionados con el proceso de selección, comportamiento ético y transparente que garantice la probidad de las actuaciones de los involucrados en la preparación de la propuesta y en la ejecución del contrato.*
- *No contratar, ni ofrecer dadas o gratificaciones a personas con capacidad de influencia política o mediática, con el objeto de obtener citas o influir o presionar las decisiones que el Fideicomitente Aportante adopte en el proceso selección, sea en su adjudicación, ejecución o terminación.*
- *En caso de presentarse alguna queja o denuncia sobre la ocurrencia de un acto de corrupción durante el proceso de selección o con cargo al contrato, dar conocimiento al Fideicomitente Aportante y a las autoridades competentes de tal situación y del conocimiento que tenga sobre posibles pagos o beneficios ofrecidos u otorgados.*
- *Denunciar de manera inmediata ante las autoridades, con copia a la Secretaría de Transparencia del Fideicomitente Aportante, al Departamento Administrativo de la Presidencia de la República cualquier ofrecimiento, favor, dádiva, prerrogativa, recompensa, gratificación o atención social, efectuada por cualquier proponente o sus empleados, administradores, consultores o contratistas, a funcionarios públicos o a sus asesores que estén directa o indirectamente involucrados en la estructuración, manejo y decisiones del proceso de selección, de manera previa, concomitante o posterior al mismo, que tengan la intención de inducir alguna decisión relacionada con la adjudicación.*

En constancia de lo anterior firmo este documento a los [Insertar información] días del mes de [Insertar información] de [Insertar información].

Firma del Representante Legal o Apoderado

Nombre: _____