



Alcaldía de
Guarne

INVITACIÓN PÚBLICA N°01

PARA SER CONTRATISTA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL,
COMO **INTERVENTOR** DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
URBANIZACIÓN ARRAYANES
A DESARROLLARSE EN **GUARNE – ANTIOQUIA**

CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

MUNICIPIO DE GUARNE ANTIOQUIA
OCTUBRE DE 2024

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7
Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co

@alcaldiaguarne   



CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES

Primera: El Municipio de Guarne – Antioquia, en aras de impulsar el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social en el área urbana de dicho municipio, pretende que se lleve a cabo un proyecto inmobiliario de vivienda de interés prioritario -VIP sobre el bien fiscal identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **020-62644** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (en adelante el **INMUEBLE**), el cuál aportará como subsidio en especie, es decir, para efectos de subsidiar el valor de compra de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, a favor de quienes se vinculen para la adquisición de las viviendas resultantes del mismo, subsidios que se otorgarán conforme lo establecido por el Municipio de Guarne – Antioquia (en adelante el **MUNICIPIO**).

Segunda: En virtud de lo anterior, y dada la autorización otorgada por el Concejo Municipal del **MUNICIPIO**, lo cual consta en el Acuerdo Municipal 11 del 29 mayo de 2023, para destinar el **INMUEBLE** como subsidio en especie de conformidad con la ley y aportarlo a un patrimonio autónomo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario (en adelante el **PROYECTO**), el Alcalde del Municipio Guarne– Antioquia, celebró un contrato de fiducia mercantil en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como fiduciaria, contenido en documento privado del 18 de junio de 2024, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE** con el fin de que esta como vocera de dicho **FIDEICOMISO**, en ejecución de las instrucciones que imparta el **MUNICIPIO**, (i) asuma la titularidad jurídica del **INMUEBLE** en mención y reciba los recursos que se transfieran para su incremento, (ii) permita al **MUNICIPIO** adelantar las gestiones para realizar la convocatoria y elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** encargado de la estructuración, promoción, gerencia y construcción por su propia cuenta y riesgo del proyecto de Vivienda de Interés Prioritario- V.I.P. y una vez se cumplan por este las condiciones de giro establecidas en el contrato gire los recursos administrados previo visto bueno del INTERVENTOR designado.

Tercera: En este sentido, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE**, recibirá y administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los ENCARGANTES, y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**), girará, previo visto bueno del **INTERVENTOR**, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción y desarrollo del **PROYECTO**.

Cuarta: Dentro del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** se estableció que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** mediante invitación abierta, plasmaría las condiciones financieras, jurídicas, técnicas, administrativas, contables, de experiencia y demás factores para hacer la elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la interventoría legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera del **PROYECTO**, cada uno de ellos por documentos independientes según las condiciones a exigir para el caso correspondiente. Dado que la contratación será de carácter privado, dicha invitación será publicada en la página web de la **FIDUCIARIA**, a través de la cual se cumple con el criterio de objetividad y transparencia. En ningún caso la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE** contratarán el constructor, ya que este será parte del contrato, más no un contratista. El **INTERVENTOR** será contratado por el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE** (en adelante el **FIDEICOMISO**, **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** o **PATRIMONIO AUTÓNOMO**) con cargo a los recursos administrados en este y hasta la concurrencia de los mismos, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá por el pago de sus honorarios en caso de no ser suficientes los recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, una vez seleccionado este último, por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, se deberá suscribir el respectivo otrosí en el cual se incorpora al Contrato Fiduciario primigenio, en ambos acuerdos de voluntades se deberá manifestar que conoce(n) y acepta(n) todos los términos del presente contrato y cumplirá(n) las obligaciones propias de dicha calidad por su propia cuenta y riesgo.



Quinta: La invitación abierta para selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** se llevó a cabo mediante OFERTA PÚBLICA No.01 del 12 de agosto de 2024

Sexta: Para efectos de la selección del **INTERVENTOR** por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, se lleva a cabo la presente invitación pública, la cual tiene por objeto, la elección de la persona natural o jurídica que llevará a cabo la inspección y supervisión legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera del **PROYECTO**, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el Decreto 2090 de 1989.

INFORMACIÓN GENERAL

La Administración Municipal de Guarne- Antioquia, como entidad territorial del estado del orden municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el Decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de patrimonios autónomos reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior, y debidamente facultado mediante el Acuerdo Municipal No. 017 del 02 DE SEPTIEMBRE 2020, el alcalde del Municipio de Guarne, suscribió el día 18 de junio de 2024 Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE** cuyo objeto consiste en que la **FIDUCIARIA** como vocera del mismo, adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, siendo este último, el sujeto que elegirá el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** mediante la **OFERTA PÚBLICA No. 01**; y permitirá el proceso de promoción, comercialización construcción y desarrollo del **PROYECTO**, el cual se desarrollará por cuenta y riesgo exclusivo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sobre el inmueble fideicomitado, el cual será aportado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, como subsidio en especie, es decir, para efectos de subsidiar el valor de compra de las unidades resultantes del **PROYECTO** a favor de quienes se vinculen para la adquisición de las viviendas resultantes de dicho **PROYECTO** (en adelante los **ENCARGANTES**), subsidios que se otorgarán conforme lo establecido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**;

Por su parte, mediante el presente documento se lleva a cabo la invitación pública para selección de interventoría legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera del **PROYECTO**, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el Decreto 2090 de 1989.

En este sentido, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE** recibirá y administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ENCARGANTES**, y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, girará, previo visto bueno del **INTERVENTOR**, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción y desarrollo del **PROYECTO**.

En los términos de la citada ley, los patrimonios conformados podrán adelantar los procesos de selección que permitan la vinculación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO**. En consecuencia, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección del **INTERVENTOR** dentro de las personas naturales y/o jurídicas interesadas, que se postulan para el desarrollo de dicho **PROYECTO**.

Conforme a ello; para dar cumplimiento a la selección del **INTERVENTOR**, la administración municipal de Guarne – Antioquia, ha instruido a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que actuando únicamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, realice la publicación formal de la invitación pública para la selección del **INTERVENTOR** para que por su cuenta y riesgo lleve a cabo la inspección y supervisión legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera del **PROYECTO**, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el Decreto 2090 de 1989.



CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado, fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la notaría quince (15) del círculo notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución s.b 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

Dentro de sus actividades principales, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** tiene actuar como: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES GUARNE** ha sido instruida por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** para publicar la invitación a terceros interesados en realizar la **INTERVENTORÍA LEGAL, TÉCNICA, AMBIENTAL, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DEL PROYECTO**.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES GUARNE**, a través de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, requiere publicar los términos del proceso de selección, que permita al **MUNICIPIO**, la evaluación y selección de una persona natural o jurídica; que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA** e **IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para realizar la interventoría legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera del **PROYECTO**, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el Decreto 2090 de 1989 de acuerdo con las especificaciones establecidas en el presente documento y las contenidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, el cual hará parte integral de la presente convocatoria y por tanto se enviará al correo del interesado conforme a la solicitud que se radique en los correos electrónicos maria.montoya@fiducentral.com y/o juan.pardo@fiducentral.com.

Este proceso se adelanta con base en la normativa que regula la vivienda a nivel nacional específicamente la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2.012 y las demás normas concordantes, y que avala la celebración de contratos de fiducia mercantil con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos inmobiliarios, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previa evaluación por parte de éste.

VINCULACIÓN EN CALIDAD DE INTERVENTOR

El **INTERVENTOR** seleccionado por el **MUNICIPIO**, será contratado por el **FIDEICOMISO** con cargo a los recursos administrados en este y hasta la concurrencia de los mismos, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá por el pago de sus honorarios en caso de no ser suficientes los recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del **MUNICIPIO**, con la selección del **INTERVENTOR**, se suscribirá el respectivo contrato de interventoría entre el **FIDEICOMISO** y el **INTERVENTOR**, en el cual, el seleccionado debe manifestar que conoce, entiende y acepta los derechos y obligaciones a su cargo y en general la totalidad de las disposiciones contenidas en el citado **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

El oferente seleccionado, en su calidad de **INTERVENTOR**, en ningún caso, tendrá relación laboral ni con la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, ni con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.



ALCANCE Y ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL INTERVENTOR

Las obligaciones a ejecutar por el **INTERVENTOR** consisten en ejercer la inspección y supervisión legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera del **PROYECTO**, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el Decreto 2090 de 1989, las cuales incluyen las siguientes actividades sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y en el **CONTRATO DE INTERVENTORÍA**:

Otorgar visto bueno previo para que los recursos fideicomitidos sean girados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Realizar un informe respecto de la inversión realizada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el **PROYECTO** a la fecha de radicación de documentación ante la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio (en adelante las **CONDICIONES**), el cual obrará como soporte del mismo. Emitir certificación en donde manifieste a la **FIDUCIARIA** que se encuentran cumplidas las **CONDICIONES** del **PROYECTO**. Emitir certificación, en la que consten las mejoras realizadas sobre el **INMUEBLE** y el avance de obra a la fecha de radicar los documentos a la fecha de radicación de documentación ante la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**. Vigilar y controlar que los recursos fideicomitidos sean destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de la **FIDUCIARIA** el control de la destinación final de los mismos, lo cual será del resorte del **INTERVENTOR**. Para la ejecución de los recursos la **FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previa autorización del **INTERVENTOR**, en los términos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. Diligenciar las tarjetas de firmas que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir a la **FIDUCIARIA**. Asumir la responsabilidad de la destinación de los recursos en dinero fideicomisitos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a la **FIDUCIARIA** por una destinación distinta al desarrollo del **PROYECTO**. Verificar las instrucciones de giro con relación a los recursos que aporte el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y suscribir la respectiva planilla de giros en señal de haber verificado su cumplimiento y los informes respectivos.

Avalar de considerarlo pertinente y de manera previa las recomendaciones que realice el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto del diseño del **PROYECTO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Autorizar conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** durante la fase de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra. Certificar la información contenida en el informe mensual presentado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del mismo, respecto de los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para fiduciarias, cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**. Certificar mediante su suscripción el acta de finalización de obra, la cual a su vez será suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO: No obstante, lo anterior si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el Secretario de Vivienda del **MUNICIPIO**, en calidad de supervisor por parte del **MUNICIPIO**, podrá solicitar su revisión y/o ajuste.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO LOTE – APORTE MUNICIPIO:

El PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO – URBANIZACIÓN ARRAYANES

, se desarrollará en un predio (lote) a aportar al **FIDEICOMISO** por parte del municipio de Guarne – Antioquia, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, lote de terreno, ubicado en el Municipio de Guarne, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro **020-62644** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

El **MUNICIPIO** determinará el valor del subsidio municipal en especie para cada **ENCARGANTE**, de conformidad a lo establecido por el artículo 5 y 6 de la Ley 3 de 1991, artículo 95 y 96 de la Ley 388 de 1997; y el artículo 76 de la Ley 715 de 2.001.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guarne, en el sector donde se encuentra ubicado el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, la clasificación del mismo corresponde al suelo de expansión urbana dentro del área de actividad residencial R-3-VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

El alcance del proyecto a ejecutar se desarrollará en una **TORRE**, de 80 apartamentos distribuidos en 5 niveles y dos medios sótanos, 16 apartamentos con vía vehicular asfaltada, andenes en concreto, parqueaderos de motos y bicicletas.



PARÁGRAFO: No obstante, lo anterior, de haber un cambio normativo y posibilitarse el desarrollo y construcción de más de 216 viviendas sobre el **INMUEBLE**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su cuenta y riesgo exclusivo, podrá realizar los ajustes financieros, jurídicos y demás ajustes requeridos, para desarrollar más unidades inmobiliarias de las previstas inicialmente para el **PROYECTO**.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS: Especificaciones Técnicas Generales:

A. Estructura:

De conformidad a lo establecido por el artículo 218 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT del Municipio de Guarne, Antioquia aprobado mediante Acuerdo Municipal N° 002 de 2002, determina como Área de Actividad Residencial R-3 aquella conformada por los terrenos destinados al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario; donde según el citado artículo nos indica que: "las urbanizaciones desarrolladas por los Sistemas de Urbanización en Conjunto Vertical abierto o cerrado cumplirán con las siguientes disposiciones:

Altura máxima permitida: Libre.

El área mínima construida por apartamento será de cuarenta y dos metros cuadrados (42 M2). En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.

El desarrollo de vivienda multifamiliar deberá adelantarse en lotes no menores a 1500m²

Para todas las vías dadas en Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.

Las vías vehiculares y peatonales internas, no suministradas en el Esquema Básico, se determinarán de acuerdo con las especificaciones del Título I, Subtítulo 7, Capítulo 2: "Dimensionamiento de los ejes viales", del presente instrumento.

Para conjuntos verticales de más de diez (10) viviendas se diseñará una zona comunal privada, que tenga un área como mínimo de tres metros cuadrados (3 M2) por cada unidad de vivienda.

La zona comunal privada tendrá conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas.

Cuando en los conjuntos verticales se diseñen aislamientos superiores a los exigidos, podrá aceptarse hasta un 25%, de los mismos como parte de la zona comunal privada, siempre y cuando permitan el desarrollo de alguna actividad recreativa y se encuentren integrados con el resto de la zona comunal. Esta zona se entregará debidamente adecuada y arborizada con especies nativas avaladas por CVC.

El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sísmo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y

340 de 2012.), con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sísmo resistentes (Decreto 1513 de 2012)

y para mallas electro soldadas (Resolución N° 0277 de 2015). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sísmo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se

considerará cumplido este requisito. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.

Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (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). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.

El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gas domésticos (Resolución 1023 de

2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento

de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.

Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y la óptima instalación del mobiliario respectivo.



Las demás características de cada una de las etapas será determinada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a partir de la fecha de modificación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO, una vez haya sido seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; características que deben estar conforme a lo establecido por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio - Anexo Técnico de Especificaciones Técnicas de Vivienda y Obras de Urbanismo; así como las demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

B. Área a ocupar con el equipamiento comunitario:

El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 20% del total de área cedida como zona verde de la urbanización. Para tal efecto será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Guarne quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización: Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama. Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto. Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:

Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.

Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Se tendrá en cuenta en este punto que se podrá presentar en los proyectos entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento conforme las condiciones técnicas así lo permitan.

Red contra incendio: Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997 Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.
- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes. Los hidrantes no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso. Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.

En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.



En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL fue pactado en el documento de constitución del FIDEICOMISO, por DIEZ (10) años contados a partir del 18 de junio de 2.024 El CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL permanecerá vigente en tanto existan bienes o recursos objeto de administración.

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El **INTERVENTOR** adquirirá todos los derechos y obligaciones a su cargo en tal calidad, a partir de la suscripción del contrato de interventoría a celebrarse con el **FIDEICOMISO**, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo. La ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** se desarrollará en las fases que se relacionan a continuación.

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

FASE DE PARQUEO: consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE a aportar por el **MUNICIPIO** al **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y comprende la suscripción y registro de la escritura pública de transferencia o Resolución a favor del patrimonio autónomo. Por lo que en dicha fase **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberá realizar los trámites pertinentes con el fin de obtener la titularidad del inmueble sobre el que se construirá el Proyecto libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designado informe a través de escrito formal el inicio de la **FASE DE PROMOCION** de la etapa o torre respectiva de la **URBANIZACION ARRAYANES**.

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

FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de **SEIS (06)** meses para cada etapa o torre del **PROYECTO**, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción de cada etapa o torre respectiva del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por **SEIS (06)** meses más, De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, se modificará el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** en ese aspecto con la notificación y modificación respectiva a los encargos de vinculación, quienes al mismo adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

FASE DE CONSTRUCCIÓN: Durante esta fase **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la ejecución del proceso de urbanismo



general y la construcción de cada una de las etapas constructivas del **PROYECTO** y deberá en cada etapa acreditar las garantías para la ejecución de la obra: **TODO RIESGO CONSTRUCCION** y **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**, las cuales se detallan más adelante en el **CAPITULO V, CONDICIONES CONTRACTUALES**. El término de duración de esta fase será de **DOCE (12)** meses para cada etapa o torre prorrogables de forma automática por el mismo término contados a partir de que se declare terminada la fase previa de cada etapa respectiva del **PROYECTO**, sin perjuicio que puedan adelantarse de forma simultánea.

FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último en calidad de enajenador. Esta fase tendrá una duración estimada de **CUATRO (04) meses** para cada etapa o torres del Proyecto prorrogables por el mismo término para cada torre de forma automática

FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la cual tendrá una duración máxima de **TRES (03) MESES** para cada etapa o torre contados a partir de que se declare terminada la fase de escrituración del Proyecto y prorrogables por el mismo término para cada torre.

*CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
ASPECTOS LEGALES:*

Expedición de la licencia de construcción del **PROYECTO** y/o etapa respectiva con constancia de ejecutoria y de pago del impuesto de delineación urbana. El titular de la licencia de construcción debe ser el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos del decreto 1077 de 2015.

CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio.

Realización del **ESTUDIO DE TÍTULOS** del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**, pago que estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que cuente con Concepto favorable

ASPECTOS TÉCNICOS:

- Presupuesto de urbanismo
- Presupuesto de construcción.
- Especificaciones detalladas de cada etapa del **PROYECTO**.
- Planos arquitectónicos definitivos.
- Programación de obra de urbanismo
- Programación de Obra.
- Cuadro general de áreas del **PROYECTO**.

ASPECTOS FINANCIEROS:



Certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal, si existe, de la sociedad constructora, en la que certifique la inversión realizada en cada etapa del proyecto, a la fecha de radicación de documentación ante LA FIDUCIARIA para la declaratoria del punto de equilibrio e informe de **INTERVENTORÍA** que lo soporte

Flujo de caja de cada etapa del proyecto suscrito por el Representante Legal.

Acreditar el cierre financiero de la etapa respectiva del **PROYECTO**, esto es que, con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, los recursos provenientes de la comercialización de la etapa respectiva **PROYECTO** de parte de los **ENCARGANTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos de la etapa respectiva del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, junto con los correspondientes soportes.

Certificación del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL INTERVENTOR** designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentra cumplido el punto de equilibrio de la etapa respectiva del **PROYECTO**.

Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

Certificación suscrita por el Revisor Fiscal y/o Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** según aplique, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa del **PROYECTO** por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y en las Cartas de Instrucción los encargos de vinculación respectivos.

Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de **TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN**, y **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL**, por el 100% de los costos directos del **PROYECTO** expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **EL FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos exigidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN PRIVADA

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

Por tal motivo la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA VRIZUELA ETAPA III GUARNE** y por instrucción expresa del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** publicará en su página web la presente invitación, y el **MUNICIPIO DE GUARNE - ANTIOQUIA** seleccionará a través de este proceso al **INTERVENTOR** encargado de la interventoría legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera del **PROYECTO**, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el Decreto 2090 de 1989.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.



Alcaldía de
Guarne

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

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

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

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

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

Si la Administración Municipal de Guarne, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

IDIOMA.

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

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

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN QUE OSTENTE LA CALIDAD DE PERSONA JURÍDICA.

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

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES GUARNE**, a través de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

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

En todo caso, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE** les podrá solicitar a los oferentes toda la documentación que requiera para garantizar la transparencia de sus actuaciones y todos los efectos del proceso de contratación.



Alcaldía de
Guarne

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

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo electrónico maria.montoya@fiducentral.com , juan.pardo@fiducentral.com y alcaldia@GUARNE-ANTIOQUIA.gov.co Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., Carrera 43 C - 7 D 09 El Poblado, Medellín, y estará dirigido al FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE , enunciando además, el objeto del proceso de selección.

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

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas la información preliminar, concomitante o posterior que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, queda sin valor y el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPIO LA ARRAYANES GUARNE, no se hace responsable por su utilización.

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

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

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

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

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN E INTERVENTORÍA.

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



CAPÍTULO II

PROCESO DE SELECCIÓN ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CONVOCANTE:

Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE**, la cual ha sido instruida en tal calidad por el MUNICIPIO DE GUARNE, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, para publicar las presentes condiciones que regirán el proceso de selección.

POSTULANTE U OFERENTE:

El postulante elegido será un contratista, quien suscribirá el contrato de interventoría en calidad de INTERVENTOR con el FIDEICOMISO. De conformidad con lo anterior, su vinculación no será como parte del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como parte.

OBJETO CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:

El contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que la FIDUCIARIA como vocera del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o por su cuenta. La FIDUCIARIA, como su vocera, administrará los bienes y recursos que ingresen de acuerdo con las instrucciones impartidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO; y permitirá el proceso de promoción, comercialización, gerencia y construcción de un proyecto inmobiliario de vivienda de Interés Social por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sobre el inmueble fideicomitado; así mismo, y como producto de dicha gestión, recibirá y administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los adquirentes de las unidades inmobiliarias, quienes se vincularán como ENCARGANTES en los términos del contrato de vinculación respectivo y futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del PROYECTO, los recursos serán girados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO, previo visto bueno del INTERVENTOR seleccionado.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá a cargo por su propia cuenta y riesgo y sin que implique erogaciones del presupuesto del MUNICIPIO, el diseño, comercialización, promoción, venta, construcción, gerencia y entrega del proyecto de vivienda de interés prioritario - "ARRAYANES".

DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Son las personas naturales o jurídicas interesadas en llevar a cabo la interventoría legal, técnica, ambiental, administrativa y financiera para la construcción y desarrollo del PROYECTO, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría.

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso de selección que adelantará de conformidad a los siguientes plazos:

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

CRONOGRAMA DEL PROCESO	
EVENTO	FECHAS
1	APERTURA DEL PROCESO Y PUBLICACIÓN AVISO DE CONVOCATORIA. 21 de OCTUBRE de 2024. Página web de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com



2	OBSERVACIONES E INQUIETUDES SOBRE LA CONVOCATORIA	Hasta el 22 de OCTUBRE de 2024 a las 4:00 p.m. - Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central Radicado electrónico al correo Maria.Montoya@fiducentral.com o juan.pardo@fiducentral.com
3	RESPUESTA DE OBSERVACIONES E INQUIETUDES Y PUBLICACIÓN DE CONVOCATORIA DEFINITIVA	23 de OCTUBRE de 2024 , hasta las 12 m. A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
4	RECEPCIÓN DE LAS PROPUESTAS (CIERRE DEL PROCESO):	25 de OCTUBRE de 2024, hasta las 4:00 p.m. Oficinas de la Fiduciaria Central-Carrera 43C 7D- 09
5	INFORME DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS:	29 de OCTUBRE de 2024, Publicado después de las 4: 00 pm En la página web www.fiducentral.com
10	PLAZO PARA PRESENTAR OBSERVACIONES A LA EVALUACIÓN	30 de OCTUBRE de 2024, hasta las 2:00 p.m. Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central Radicado electrónico Al correo
11	RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES SOBRE LA EVALUACIÓN:	31 de OCTUBRE de 2024, hasta las 4:00 p.m. A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
12	ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO AL PROPONENTE GANADOR	1 de NOVIEMBRE de 2024, a las 12m. se emitirá el acto administrativo por el Municipio Será publicado en la página web www.fiducentral.com el día hábil siguiente
13	FIRMA DEL CONTRATO:	A la fecha de acta de inicio del proyecto o de declaración de cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO (LO QUE OCURRA PRIMERO) . Oficinas de la Fiduciaria Central



Alcaldía de
Guarne

PARAGRAFO

No obstante, sin perjuicio de lo previsto en esta invitación pública, el **MUNICIPIO DE GUARNE**, también realizará las publicaciones correspondientes, en los plazos del cronograma, también a través de la página web de Colombia Compra Eficiente / Agencia Nacional de Contratación Pública: <https://www.colombiacompra.gov.co/>

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El CONVOCANTE, previa decisión en este sentido por parte del MUNICIPIO DE GUARNE, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB de la FIDUCIARIA. (<https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2024>)

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, el Municipio de Guarne en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE O PATRIMONIO AUTÓNOMO** por instrucción del primero, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en esta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre:

Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.

Cuando expresamente lo determine el MUNICIPIO por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE O PATRIMONIO AUTÓNOMO** y por instrucción del MUNICIPIO publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o postulantes.

Se entenderá que el postulante, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales de inhabilidades e incompatibilidades definidas por la Ley 1537 de 2.012, el Decreto 2045 de 2.012 y demás normas concordantes; y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección

CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA ARRAYANES GUARNE O PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni al MUNICIPIO, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para vincularse al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL con quienes efectivamente las presenten, ni a celebrar el contrato de interventoría con el FIDEICOMISO.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA PRESENTACIÓN:

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



Alcaldía de
Guarne

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES GUARNE

Convocatoria Proceso de Selección INTERVENTOR Proyecto ARRAYANES Guarne

Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del postulante

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.

Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el postulante.

No se aceptan propuestas extemporáneas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por el Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, durante la evaluación.

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.

El postulante deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.

Serán a cargo del postulante todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta

NO SE EXIGIRÁ GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA:

No se exigirá garantía de seriedad de la oferta.

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

El FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA ARRAYANES GUARNE no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación. La omisión de documentos necesarios para la comparación de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación

y posterior adjudicación por parte del Municipio de Jamundí, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE.

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto o por la persona natural en su propio nombre y representación.

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

**Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co**



Alcaldía de
Guarne

Con la firma de dicho documento, el oferente declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad para presentar la oferta y acepta y conviene expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

Si el postulante no incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el postulante o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, el Municipio de Guarne, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE rechazará la propuesta.

En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del postulante, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el contrato de interventoría con el FIDEICOMISO, ejecutar el mismo y liquidarlo. Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato de interventoría.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

Personas Jurídicas Nacionales: Si el postulante es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido, dentro de los 30 días calendario anteriores al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.

Personas Jurídicas Extranjeras: Si el postulante es una persona jurídica extranjera, se deberá aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia.

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO DE INTERVENTORÍA CON EL FIDEICOMISO

Si el representante legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para presentar la propuesta y para celebrar y suscribir el contrato de interventoría, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del secretario de la Junta donde conste tal autorización.

En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y celebrar el contrato de interventoría y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del Patrimonio Autónomo lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN. La persona natural que se postule en su propio nombre y representación y el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como postulante, deben allegar fotocopia del documento de identificación.

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

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

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

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

El Municipio de Guarne, en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, como evaluador de las propuestas verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el postulante no se encuentre en dicho sistema. En caso que el postulante y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.

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

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

PROPUESTA ECONÓMICA

El postulante, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todas las actividades que procedan durante las diferentes etapas del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO y del PROYECTO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE, que se entiendan involucrados en la propuesta y en los diferentes documentos contractuales relacionados con la misma.

PARÁGRAFO: Para efectos de la propuesta económica, se deberá establecer como valor máximo, no mayor, a 100 SMMLV.

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas por el MUNICIPIO y, en consecuencia, no serán evaluadas:

Cuando el postulante se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta

Cuando se advierta que el postulante o alguno de sus miembros ó su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2045 de 2012 y en las demás normas que regulen la materia.

□ Cuando el postulante o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera exigida dentro de esta Convocatoria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección y no se adjunte la respectiva autorización.

Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento o en los plazos que defina el convocante.

Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.

Cuando el postulante no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, y/o financiero y/o técnico contenidos en esta convocatoria.

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

**Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co**



Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el postulante oferte un porcentaje superior al máximo previsto para la presente convocatoria.
Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
Cuando el postulante o uno de sus miembros, en caso de ser postulante plural, presente más de una propuesta.
En el caso en que el postulante ó alguno de sus miembros ó su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT.
Cuando el postulante o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.

Cuando el postulante o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.

CAPÍTULO IV

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación por el Municipio de Guarne en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

Los postulantes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar un original del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del postulante, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

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

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

Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, así este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



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

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

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT

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

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los postulantes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no de las siguientes exigencias:

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

EXPERIENCIA EN LA SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA DE OBRAS CIVILES Y PROYECTOS DE VIVIENDA DESARROLLADAS EN EL SECTOR PÚBLICO O PRIVADO

El proponente invitado deberá certificar y acreditar como mínimo experiencia en la supervisión o interventoría a la construcción de edificaciones y/o proyectos de vivienda desarrolladas en el sector público o privado, así:

1. Interventoría para construcción de proyectos de vivienda: acreditar dos contratos cuya sumatoria en SMMLV a la firma de los contratos sea superior a 100 SMMLV.
2. Interventoría construcción de edificaciones: acreditar dos contratos cuya sumatoria en SMMLV a la firma de los contratos sea superior a 100 SMMLV.

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7
Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



NOTA: Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados acreditados a través de contratos debidamente suscritos y/o actas de liquidación.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.

El Municipio De GUARNE ANTIOQUIA teniendo en cuenta el objeto del contrato, el valor estimado del Proyecto, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional mínimo que se requiere para la ejecución, es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

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

CAN T	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA	DEDICACIÓN
1	DIRECTOR DE INTERVENTORÍA	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura con matrícula profesional vigenteExperiencia de mínimo 15 años.	Certificar experiencia como director de interventoría o de obra en proyectos de construcción de edificaciones en por lo menos 3 contratos	Como mínimo 25%

1	RESIDENTE DE INTERVENTORÍA	PROFESIONAL área de Ingeniería Civil, con matrícula profesional vigenteExperiencia de mínimo 10 años.	Certificar experiencia como Director o Residente de interventoría o de obra en proyectos de construcción de edificaciones en por lo menos dos contratos	100%
---	----------------------------	---	---	------



ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, en las condiciones establecidas y para el caso de Posgrados, desde la fecha del acta de grado. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

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

El oferente seleccionado se obliga a mantenerse disponible para el proyecto, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo de este, durante la ejecución y hasta la liquidación del Contrato.

Una vez se designe por parte del MUNICIPIO como INTERVENTOR, los adjudicatarios NO PODRÁN MODIFICAR EL PERSONAL PROPUESTO SIN QUE MEDIE UNA JUSTA CAUSA, la cual deberá ser sustentada para su evaluación y posterior autorización. El reemplazo del profesional se realizará con otro profesional del mismo ramo con condiciones profesionales similares a las del personal que haya presentado con su propuesta.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	300 PUNTOS
PROPUESTA ECONOMICA	400 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS

FACTORES DE PUNTAJE EXPERIENCIA

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE EN SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS (SE TOMARÁ DE LOS DOS CONTRATOS PRESENTADOS EN LA EXPERIENCIA ESPECÍFICA)

Sumatoria de viviendas construidas (más de 100)	100
Sumatoria de viviendas construidas (más de 100)	300
TOTAL, PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	300

Nota: si los contratos suman menos de 100 viviendas obtendrá 0 puntos

EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DE INTERVENTORÍA
Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



El director de interventoría ofrecido deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

1. Que acredite ser Ingeniero Civil o Arquitecto, debidamente matriculado, con más de (15) quince años de antigüedad y al menos (5) cinco años de graduado en estudios de postgrado.
2. Que acredite como experiencia específica mínima haber ejercido como Director, Residente o Contratista de la Interventoría a la construcción y/o mantenimiento y/o mejoramiento de obras de edificación, en por lo menos tres (3) contratos.
3. Que acredite título de posgrado. Se tendrán en cuenta estudios tales como especialización, maestría o superior debidamente certificados por las instituciones de educación superior avaladas por el Ministerio de Educación Nacional y relacionados con áreas de la ingeniería, arquitectura, y/o administración.

Si el director de interventoría del proponente no cumple los requisitos mínimos establecidos en los puntos 1, 2, 3 y 4 de este numeral, no será tenido en cuenta para la evaluación de la experiencia del equipo de trabajo del proponente, obteniendo cero (0) puntos en este criterio.

Se calificarán los estudios realizados por el director de interventoría propuesto para lo cual se asignarán puntos de la siguiente manera, sin superar el tope de DOSCIENTOS (200) puntos así:

Requisito Puntaje

Estudios de Especialización	(uno o más)	100 puntos
Estudios de Maestría	(uno o más)	200 puntos

TOTAL PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 300 puntos.

PROPUESTA ECONOMICA FACTOR ECONÓMICO

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

El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s) y deberá ser representado en PESOS COLOMBIANOS y SMMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes).

Oferta con menor valor	400 puntos
Segunda oferta de menor valor	350 puntos
Tercera oferta de menor valor	300 puntos
Cuarta oferta de menor valor	250 puntos
Quinta oferta de menor valor y demás	200 puntos

CRITERIOS DE DESEMPATE

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7
Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.

Si persiste el empate se seleccionará la propuesta que haya obtenido el mayor puntaje en el ítem de la experiencia del equipo de trabajo.

En caso de persistir el empate se seleccionará la oferta con mejor valor en el índice de liquidez aportado según estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2022, en caso de consorcio o unión temporal se tomará la suma aritmética del capital de trabajo de los consorciados.

Sorteo de balotas.

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

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

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

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

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

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL POSTULANTE	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	300 PUNTOS
PROPUESTA ECONÓMICA	400 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS

CAPÍTULO V

CONDICIONES CONTRACTUALES

PARTES DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE INTERVENTORIA:

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7
Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



Tal como consta en el modelo de contrato de interventoría, las partes contratantes son el FIDEICOMISO y el INTERVENTOR, pudiendo ser este último persona natural o jurídica. El contrato de interventoría deberá ser suscrito dentro de los 3 días hábiles siguientes a la selección del postulante conforme el cronograma relacionado en la presente oferta.

VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato será el valor ofrecido en la propuesta y será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el (los) contrato(s) y deberá ser representado en SMMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes) y no podrá exceder los 500 SMMLV IVA INCLUIDO, como el máximo valor o límite superior de la propuesta.

PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del Contrato a suscribir es de TREINTA Y DOS (32) MESES una vez se verifique el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o desde que se suscriba el acta de inicio del proyecto (lo que ocurra primero), correspondientes al tiempo estimado de construcción de dieciocho (18) meses, No obstante, dicho término será prorrogable automáticamente hasta el cumplimiento del objeto contractual, y se reajustaran los honorarios previo acuerdo entre las partes de proceder.

OBLIGACIONES DEL POSTULANTE SELECCIONADO PARA SUSCRIBIR EL CONTRATO DE INTERVENTORÍA

Además de las obligaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y las normas que lo regulen, adicionen, modifiquen o sustituyan, se deberá que la Interventoría tiene la finalidad de promover la ejecución satisfactoria del contrato, mantener permanentemente informado al Patrimonio Autónomo y al FIDEICOMITENTE APORTANTE de su estado técnico, jurídico y financiero, evitando perjuicios y consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, ambiental, contable y jurídico del contrato.

Funciones Administrativas: El Interventor efectuará el control sobre el cumplimiento de las diligencias de orden administrativo propias de la construcción de las viviendas de interés social y gerencia del PROYECTO a ejecutar por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en virtud del Contrato de Fiducia suscrito.

Funciones Técnicas: El INTERVENTOR efectuará el control y seguimiento del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL celebrado con el FIDEICOMITENTE APORTANTE, al cual se vinculará el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y verificará que cada uno de los procesos técnicos y normativos a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se adelanten de conformidad con las normas aplicables, que se cumplan con las especificaciones técnicas, los cronogramas y presupuestos correspondientes, todos los pagos que se generen para el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Al igual que las funciones plasmadas en la minuta del contrato. Igualmente, verificará la ejecución del proceso constructivo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

Funciones Financieras: Según sea el caso el INTERVENTOR ejercerá seguimiento y control de las actuaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de orden financiero, contable y presupuestal, que se deban realizar dentro del marco del contrato suscrito y muy especialmente todas las cuentas que se muevan en el PATRIMONIO AUTÓNOMO con el fin de desarrollar la obra, valor de los contratos a celebrar con los contratistas de este, condiciones, fuentes de financiación del PROYECTO.

Funciones Legales: El INTERVENTOR velará por el cumplimiento de la normatividad general y particular contractual vigente con especialidad en el cumplimiento de obligaciones laborales, las normas de seguridad y salud en el trabajo, ambientales y técnicas, términos de las licencias de aprobación del PROYECTO y el

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



cumplimiento de estas. Deberá revisar y dar concepto de fondo sobre TODAS las solicitudes que realice el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Actas: Dentro de la Ejecución del contrato se deberán tramitar las siguientes actas:

Acta de iniciación: Documento suscrito entre el FIDEICOMISO y el INTERVENTOR, en el cual se deja constancia del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la Ley o en la reglamentación interna, que permiten la iniciación formal de actividades tanto del período de diseños como del período de construcción, registrando la fecha a partir de la cual se inicia cada fase.

Acta de suspensión: Documento suscrito entre el INTERVENTOR y el FIDEICOMISO, mediante el cual se suspende de manera temporal la ejecución de (y por tanto su plazo), de común acuerdo entre las partes, por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. En ella debe constar la fecha de suspensión, las causas que la generan, la fecha probable de reinicio (si es posible) y demás aspectos que se estimen pertinentes. Su suscripción exige la modificación de la garantía única que ampara el Contrato. La suspensión del contrato deberá contar con la aprobación del Fideicomiso bajo instrucción del fideicomitente Constructor en conjunto con el concepto del Interventor.

Acta de reinicio o reanudación: Documento suscrito entre el INTERVENTOR y el FIDEICOMISO, por el cual se reanuda la ejecución de los trabajos después de una suspensión. Esta acta deberá contar con la aprobación del FIDEICOMISO bajo instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en conjunto con el concepto del INTERVENTOR.

Acta de interventoría: Documento mediante el cual el INTERVENTOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, efectúan acuerdos no sustanciales respecto a la ejecución del contrato o dejan constancia de asuntos debatidos de injerencia en su desarrollo satisfactorio: cronogramas de trabajo, metodologías, aprobación de diseños productos intermedios.

Acta de recibo final: Documento en el cual se deja constancia del cumplimiento de las obligaciones principales y que se suscribirá entre el interventor y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con la aceptación del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Acta de recibo parcial: Documento de corte parcial de cuentas entre las partes, en el cual se deja constancia de lo ejecutado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la fecha del acta.

Acta de balance final de obra: Documento de balance final de la obra, en el cual se deja constancia de lo ejecutado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los pagos efectuados, los ajustes, revisiones, los descuentos realizados, los acuerdos, conciliaciones, transacciones a que llegaren las Partes y las declaraciones de las partes referentes al cumplimiento de sus obligaciones.

Obligaciones del INTERVENTOR

El INTERVENTOR tendrá las actividades, obligaciones y responsabilidades generales contenidas en los Numerales 6.1.1., 6.1.2, 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la Supervisión Técnica según la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen, en especial,

pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el Artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, las plasmadas en la minuta del contrato, así como las siguientes obligaciones específicas:

1. Revisar y aprobar la documentación correspondiente a: Hojas de Vida del personal; Relación de equipo ofrecido; Análisis de precios unitarios (en medio físico y magnético); Programa de obra (en medio físico y magnético); Programa de

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



Inversiones; Flujo de caja; Instalaciones provisionales; Plan de Calidad y otros exigidos en el Pliego de Condiciones/Términos de Referencia.

2. Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la realización de los trabajos; dentro de los términos y condiciones establecidos en el respectivo Contrato de fiducia y en cumplimiento de la programación contractual vigente. Para el inicio de aquellas actividades que requieran los permisos y/o autorizaciones ambientales se deberá contar con ellos previamente. Disponer, administrar y mantener, en sitios cercanos a la obra, durante el tiempo de ejecución del contrato, personal profesional, técnico y administrativo, instalaciones, y control y una organización logística adecuada para el ejercicio de las obligaciones de interventoría.

3. Llevar junto al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR un diario de la obra que deberá permanecer disponible en la oficina de campo de la interventoría, en el cual se consignaran todas las instrucciones, observaciones, ejecuciones y determinaciones relacionadas con el desarrollo de la obra. Éste deberá iniciarse el día en que se realice la reunión técnica inicial.

4. Durante todo el desarrollo del proyecto verificará que el equipo requerido para la ejecución de la obra y a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentre completo y en perfecto estado de funcionamiento. El interventor exigirá el cambio o adición del equipo necesario dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su requerimiento; de no darse cumplimiento a lo anterior, deberá iniciar las acciones que conlleven al cumplimiento de estas obligaciones, mediante requerimiento escrito con copia al Fideicomitente Aportante.

5. Durante todo el desarrollo del proyecto deberá mantener actualizada una relación diaria de los profesionales, trabajadores y equipo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR empleados en la ejecución de las obras y en las oficinas o campamentos. El interventor podrá exigir el cambio o adición del personal necesario; de no darse cumplimiento a lo solicitado, deberá iniciar las acciones que conlleven al cumplimiento de estas obligaciones.

6. Efectuar ensayos de campo, de laboratorio para el control de calidad de materiales con el objeto de verificar el cumplimiento de las normas y especificaciones de construcción. En caso de incumplimiento de estas, se abstendrá de recibir la obra requiriendo al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que efectúe las acciones correctivas a que haya lugar.

7. Realizar el seguimiento al avance físico – financiero de la obra de acuerdo con los programas de obra e inversión, de tal manera que si se detectan atrasos e incumplimientos parciales o totales se requerirá oportunamente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y se adopte un plan de contingencia adecuado.

8. Realizar las mediciones y calcular las cantidades de obra ejecutadas para efecto del pago de las actas parciales a los contratistas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

9. Conocer al detalle el estado financiero y legal del contrato y registrar las operaciones efectuadas.

10. Elaborar informe correspondiente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes de ejecución durante la vigencia de la interventoría. En dicho informe debe aparecer el estado de la obra teniendo en cuenta aspectos técnicos, económicos, financieros, legales, contractuales, estado del equipo, personal, materiales, programa de trabajo, avance en la ejecución de la obra, problemas pendientes de solución que afecten la realización del proyecto y en general todo aquello que de una u otra forma esté relacionado con el desarrollo de la obra.

11. Asesorar y suministrar la información técnica – financiera y en general cualquier información que la Fiduciaria o el Fideicomitente Aportante requieran.

12. Revisar y dar concepto de fondo sobre TODAS las solicitudes que realice el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

13. Estudiar las sugerencias, reclamaciones y consultas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, resolviéndolas oportunamente y emitir concepto técnico, financiero y legal según el caso, con los correspondientes soportes, documentos y justificaciones remitiéndolas a la Fiduciaria.

14. Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el cumplimiento de todas las normas sobre seguridad y salud en el trabajo del personal a su cargo.

15. Elaborar proyecto de actas, incluyendo la de balance final de obra y allegar la documentación requerida para la escrituración y entrega de las viviendas de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia, dejando

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



todas las obligaciones relativas a la construcción del proyecto, las cuales servirán de base para la liquidación del Contrato de Fiducia. (Acta de Visita Previa, Acta de Recibo Definitivo, relación de pagos, Certificación con los debidos soportes del pago de parafiscales y demás obligaciones laborales hasta el mes final de ejecución de obra, Paz y Salvo de proveedores, comunidad y trabajadores, pólizas y garantías actualizadas y aprobadas, cierre ambiental el cual debe incluir la certificación en la que se indique que el proyecto no registra procesos en curso y otros. Controlar la ejecución del Proyecto en todos sus aspectos, pero sin limitación al cumplimiento del presupuesto, cronogramas de obra, calidad de la construcción, especificaciones, subcontratos, recibo oficial de obras, etc., al igual que su normal desarrollo dentro de los Periodos proyectados.

16. Revisar y acompañar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en toda la fase de entrega y legalización del proyecto ante las entidades competentes.

17. Todas las relacionadas con las normas vigentes en cuanto a supervisión técnica.

18. Verificar que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haya constituido las pólizas exigidas en el contrato fiduciario, y que las mismas se encuentren vigentes.

Así mismo tendrá a su cargo las siguientes funciones:

Certificar ante **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** que:

1. El Proyecto cuenta con los permisos y licencias requeridos por las diferentes autoridades urbanísticas, ambientales, etc. El Proyecto se desarrolla normalmente, tanto en el aspecto técnico como financiero. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la Fiduciaria como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE.

2. La racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.

3. La Existencia de las Viviendas, donde conste la terminación a satisfacción. En caso de no cumplir con los requisitos mínimos exigidos y ofertados para cada una de las Viviendas conforme al contrato de fiducia y la oferta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en el mismo término podrá expedir el Certificado de No Cumplimiento de los requisitos señalados para las Viviendas.

4. Mensualmente, el avance de la obra.

5. Revisar y aprobar previamente todos los desembolsos que se realicen al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

6. Todas las relacionadas con la supervisión y vigilancia del contrato del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Informar, en Términos Generales:

1. El resultado del seguimiento al Cronograma de la Obra, al Presupuesto, y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas.

2. Cualquier evento observado, sea de carácter técnico, geológico, de orden público, comercial, financiero o de cualquier otro tipo, que a criterio del Interventor pueda poner en riesgo el desarrollo del Proyecto.

3. Igualmente, cualquier sugerencia que pueda incidir en cualquier sentido el desarrollo del Proyecto, deberá ser transmitido a quien corresponda, sea los Fideicomitentes o la Fiduciaria como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE.

4. En general, verificar el correcto desarrollo del PROYECTO en todo sentido: técnico, normativo, financiero, comercial, etc., e informar a FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE, FIDEICOMITENTE APORTANTE cualquier hecho o circunstancia que afecte el mismo.

5. Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad social Integral, así como los propios del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF- y las Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda. Reportar de manera semanal y mensual el avance del proyecto.

6. Indemnizar y/o asumir todo daño que se cause a terceros, a bienes propios o de terceros, o al personal contratado para la ejecución de la Interventoría, por causa o con ocasión del desarrollo de esta.

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



7. Responder por el pago de los tributos del orden nacional, territorial y/o municipal que se causen o llegaren a causarse por las labores propias de Interventoría.
8. Llevar el libro de obra o bitácora, donde se registrarán en forma oportuna todos los aspectos sobresalientes durante la construcción, tales como registro de órdenes, iniciación, terminación, suspensión o reinicio de actividades, modificaciones propuestas a los planos y diseños y sus eventuales autorizaciones, entrada y salida del equipo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, apertura de frentes de trabajo, suspensión de obras y sus causales, visitas de funcionarios o interesados especiales en el Proyecto, entre otras.
9. Verificar y asegurar que el personal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de la Interventoría, para su protección, mantenga durante el tiempo de trabajo una dotación adecuada a la labor desempeñada, así como los elementos de seguridad industrial necesarios para la ejecución de las actividades.
10. Asumir, por su cuenta y riesgo, el pago de los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y honorarios de todo el personal que ocupe en la ejecución la Interventoría, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral de tal personal con el contratante, ni responsabilidad en los riesgos que se deriven de esa contratación.
11. Ejecutar las demás actividades que sean necesarias para lograr un total y fiel cumplimiento del objeto, el alcance y las obligaciones contratadas, aunque no estén específicamente señaladas en el presente documento, siempre y cuando las mismas correspondan a la naturaleza y objeto del contrato.
12. Aportar certificación expedida por su Representante Legal, o cuando se encuentre obligado a tenerlo, por éste y el Revisor Fiscal en la que conste estar al día en el pago de los salarios, prestaciones sociales y parafiscales de sus empleados, en los términos establecidos por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
13. Serán de su cuenta el cubrimiento de todos los gastos e impuestos derivados del contrato a celebrar por ser el sujeto pasivo de la obligación tributaria y con la presentación de su oferta acepta los descuentos a que haya lugar por dichos conceptos.
14. Aportar todos los documentos requeridos para efectuar los pagos.
15. Las demás relacionadas con la naturaleza del contrato.

Prohibiciones: El contratista INTERVENTOR tiene las siguientes prohibiciones expresas:

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

PARÁGRAFO. GASTOS DEL INTERVENTOR ELEGIDO: Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del contrato serán de cargo exclusivo del INTERVENTOR elegido.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

Una vez suscrito el correspondiente contrato de interventoría objeto del presente proceso de selección, el FIDEICOMISO, a través de su vocero y administrador, FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previas instrucciones impartidas por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga a pagar los honorarios conforme lo establecido en el respectivo contrato.

FORMA DE PAGO

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



El FIDEICOMISO, con cargo exclusivo a los recursos del patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago del valor que corresponda al INTERVENTOR que perfeccione este proceso de selección en los términos del contrato de interventoría. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá por el pago de sus honorarios en caso de no ser suficientes los recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

GARANTÍAS DEL CONTRATO

Dando alcance a la Ley 1474 de 2.011, EL PROPONENTE interesado en presentar la oferta, en caso de resultar seleccionado para el desarrollo del contrato, deberá constituir pólizas en compañías aseguradoras debidamente acreditadas o autorizadas y establecer expresamente como beneficiarios a: El FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA BRIZUELA ETAPA II GUARNE cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7
Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co



Por los montos exigidos, así:

GARANTÍAS INTERVENTORIA ETAPA CONSTRUCCIÓN: Para avalar las obligaciones contractuales de esta fase se exigen las siguientes garantías:	
AMPAROS EXIGIBLES	MONTO Y VIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas de contrato.	Por el 10% del valor total del contrato y vigencia igual al Plazo del contrato y seis (6) meses más.

Calidad del Servicio	Por el 10% del valor del contrato y con una vigencia de cinco (5) años a partir de la entrega del informe final previo recibo a satisfacción de los productos.
RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL	CIVIL Por una cuantía de 200 SMLMV y vigencia igual al Plazo del contrato y 6 meses mas

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA

El contrato de interventoría que suscribirá el postulante adjudicatario con el FIDEICOMISO, podrá terminarse anticipadamente de manera unilateral según instrucción por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, en cualquier momento, en caso que el postulante seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

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

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El postulante adjudicatario y los demás postulantes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO y al MUNICIPIO, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato de interventoría a ejecutar.



INDEPENDENCIA DEL OFERENTE SELECCIONADO

El postulante seleccionado asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato de interventoría y en consecuencia, el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA y el MUNICIPIO estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del mismo de carácter laboral, fiscal, comercial y de cualquier otra índole.

GASTOS DEL OFERENTE SELECCIONADO

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

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Sin perjuicio del lugar de ejecución del proyecto sobre el que se realizará la interventoría, Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato de interventoría, se tendrá como domicilio contractual la carrera 43C # 7D – 09 Medellín, sede de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

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

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El postulante adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato de interventoría que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante de la presente oferta y, en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

Los términos de la presente convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones, así como el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.

La propuesta del postulante y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.

NEGATIVA DEL POSTULANTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO DE INTERVENTORÍA

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

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

El postulante favorecido llevará a cabo la interventoría del PROYECTO con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el postulante y el personal a su cargo con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el MUNICIPIO.



Alcaldía de
Guarne

CESIÓN DEL CONTRATO.

El postulante seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos, obligaciones y/o posición contractual derivados del contrato de interventoría sin que medie autorización expresa, escrita y previa del MUNICIPIO y de la FIDUCIARIA.

LUIS GERMAN VELASQUEZ RAMIREZ

C.C. No. 98.595.853

Representante Legal sucursal FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ARRAYANES - GUARNE**

NIT 830.053.036

Municipio de Guarne, Antioquia, Colombia. - NIT:890982055-7

Carrera 50 No.50-02, Parque Principal - Código Postal: 054050 - Teléfono: (604)551 00 25
gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co - www.guarne-antioquia.gov.co

@alcaldiaGuarne   