

INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR QUE SE VINCULARÁ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO, CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, QUIÉN DESARROLLARÁ POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y/O SOCIAL, Y QUIEN TAMBIÉN TENDRÁ A SU CARGO EL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE DICHO PROYECTO.

INTRODUCCIÓN

Fiduciaria Central S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO** identificado con NIT. 830.053.036-3, por expresa instrucción de su fideicomitente aportante, en este caso el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO** -Valle del Cauca-, en adelante el **MUNICIPIO**, mediante la presente **INVITACIÓN PÚBLICA** y conforme a lo previsto en el Contrato de Fiducia, se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda social y/o prioritario denominado “**URBANIZACIÓN GUADALUPE**”, el cual tendrá las siguientes características:

El mismo se desarrollará en el Lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°373-9091 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga - Valle del Cauca-, el cual se transferirá como incremento del Patrimonio Autónomo antes mencionado, previo estudio de títulos que se realice por uno de los abogados autorizados por Fiduciaria Central S.A., para la incorporación del citado inmueble al FIDEICOMISO y que cuente con concepto favorable. Dicho aporte del Municipio será un subsidio en especie en beneficio de los adherentes y/o futuros promitentes compradores que para tal efecto se vinculen al proyecto, en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.

CAPITULO I MARCO LEGAL

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, según lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 4° del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012. Así mismo, es preciso señalar que, a la presente Invitación Pública le son aplicables los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, además se aplicara el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente; a la Ley 1537 de 2012 y en lo no regulado particularmente, las normas civiles y comerciales del derecho privado; las reglas previstas en este documento y de condiciones generales y las resoluciones y documentos que se expidan con relación al presente proceso de Invitación.

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Municipios podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social y/o prioritario, mediante la celebración entre otros, de contratos de fiducia mercantil con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, razón por la cual el MUNICIPIO DE SAN PEDRO -VALLE DEL CAUCA-, celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos con FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la fiduciaria como vocera del citado fideicomiso, conforme a las instrucciones que imparta el Municipio, administre el(los) lote(s) de terreno que será(n) aportado(s) para el proyecto, adelante la invitación a constructores que puedan estar interesados en realizar los estudios de factibilidad, la promoción, construcción, Gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO por su propia cuenta y riesgo en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Así las cosas, el Municipio por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, constituido para el efecto y seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que demuestre capacidad de hacer la gerencia y la construcción de proyecto, así como de ejecutar la comercialización, escrituración y entrega del proyecto, y las demás actividades aplicables.

Una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sea seleccionado por EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO -VALLE DEL CAUCA- y notificado por escrito a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, se deberá suscribir la Modificación Integral al Contrato de Fiducia de Administración y Pagos, cuyo objeto consistirá en la reglamentación del contrato fiduciario a uno con destinación inmobiliaria de administración y pagos, e incluir al seleccionado como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



CAPITULO II

INFORMACIÓN GENERAL

La Administración Municipal de SAN PEDRO DEL VALLE DEL CAUCA, como entidad territorial del Estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, y la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y desarrollo de viviendas, mediante la constitución de patrimonios autónomos reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar el PROYECTO DE VIVIENDA “URBANIZACIÓN GUADALUPE”, quien se vinculará a Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, mediante la suscripción de la correspondiente Modificación Integral al Contrato de Fiducia de Administración y Pagos, cuyo objeto consistirá en la reglamentación del contrato fiduciario a uno con destinación inmobiliaria de administración y pagos, en el cual adquirirá la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO en los términos de dicho contrato. Adquiriendo todos los derechos y obligaciones propios de tal calidad.

Para dar cumplimiento a lo anterior, la administración del MUNICIPIO DE SAN PEDRO VALLE DEL CAUCA, instruyó en los términos previstos en el Contrato de Fiducia a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, la presentación formal de la invitación pública para la selección del Fideicomitente Constructor, quién entre otras cosas, tendrá la obligación de realizar: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA CUYO ALCANCE SERÁ de (266) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social y/o prioritario. Dicho proyecto contará con recursos provenientes de: Subsidios Municipales en especie, recursos propios de los Prominentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA, semilleros de propietarios, y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada futuro Prominente Comprador.

El MUNICIPIO DE SAN PEDRO VALLE DEL CAUCA celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos con FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, con el fin de que entre otras cosas, la Fiduciaria en calidad de vocera del citado fideicomiso lleve a cabo la administración de los bienes que serán transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, los bienes que transfiera el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR si a ello hubiere lugar, quien posteriormente será parte del contrato de fiducia mercantil en tal calidad, después de llevar a cabo el proceso de selección, y de todos los bienes que ingresen posteriormente para incrementar el FIDEICOMISO.

Frente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 373-9091 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga -Valle del Cauca-. donde se desarrollará el proyecto, El MUNICIPIO DE SAN PEDRO se obliga aportar al Fideicomiso para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar el 31 de diciembre de 2024, en los términos del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, y a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble que aportará.

LA FIDUCIARIA, como vocera del fideicomiso de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario el cual, junto con sus modificaciones, se entenderá como anexo a la presente invitación, y que será entregado de forma física y/o electrónica conforme a la solicitud del oferente



interesado en los correos electrónicos relacionados más adelante; permitirá el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado y como producto de dicha gestión, será quien reciba, administre y gire al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previo cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO relacionadas en dicho contrato para el desarrollo de la construcción de cada una de las etapas del PROYECTO y con el visto bueno del INTERVENTOR designado, el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO así como los recursos entregados por el Municipio para subsidio de las familias beneficiarias, de manera proporcional a cada etapa del proyecto.

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.

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

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO identificado con NIT 830.053.036-3, ha sido instruida por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para adelantar la invitación pública a terceros interesados en realizar: ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "URBANIZACIÓN GUADALUPE". El alcance de dicho proyecto será de (266) unidades de vivienda de interés social y/o prioritario. No obstante, las especificaciones definitivas serán las aprobadas por la autoridad urbanística competente.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del FIDEICOMISO, requiere adelantar un proceso de convocatoria, evaluación y selección de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de EXPERIENCIA E IDONEIDAD,



como condiciones mínimas para realizar por su propia cuenta y riesgo: ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA – “URBANIZACIÓN GUADALUPE”, cuyo alcance será de (266) unidades de vivienda de interés social y/o prioritario, distribuidas en etapas, Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO. Lo anterior, conforme a la normativa vigente en materia de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.

El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ostentará la calidad de Fideicomitente Constructor en el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, y que ofrezca(n) las mejores condiciones para el diseño y construcción, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y urbanismo, según sea el caso, del proyecto de vivienda bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

Una vez sea seleccionado el proponente y previa instrucción del Fideicomitente Aportante, el Contrato de Fiducia se modificará integralmente para adaptar su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, a través del cual de una parte, el proponente elegido se vinculará en su calidad de Fideicomitente Constructor, y de otra, se reglamentará lo concerniente a la comercialización, construcción, escrituración, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La totalidad de ejecución del PROYECTO “URBANIZACIÓN GUADALUPE”, la comercialización, el diseño, la construcción, la gerencia y la entrega de dicho proyecto, cuyo alcance es de (266) viviendas tipo VIS y/o VIP, se realizarán conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012, decreto 1077 de 2015 y demás concordantes, que precisa que el patrimonio autónomo constituido por una entidad pública podrá vincular al constructor y demás intervinientes cuyo objeto sea la gestión de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario por las reglas del derecho privado, por lo que una vez el municipio de SAN PEDRO VALLE DEL CAUCA haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y beneficiario, quien tendrá a su cargo todos los costos y gastos a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario.

Se formalizará la incorporación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, suscribiendo para el efecto la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, para adaptar su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, a través del cual se precisan las condiciones de dicha calidad, así como las obligaciones y derechos derivados de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del Municipio de SAN PEDRO con la selección del constructor, se suscribirá la Modificación Integral antes mencionada, en la cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar los derechos y las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario, los cuales podrán ser objeto de modificación una vez



sea revisado por las partes (FIDEICOMITENTE APORTANTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR) según la factibilidad del proyecto.

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

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

El proceso tiene el fin de seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con acompañamiento social y jurídico a las posibles familias beneficiarias de subsidios de vivienda, revisión y/o ajuste a los diseños (de ser necesario), Construcción, Promoción, Comercialización de Proyectos de Vivienda de Interés Social nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para vincularse como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, y realizar LOS ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO "URBANIZACIÓN GUADALUPE"; ASÍ MISMO, EL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURÍDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, CUYO ALCANCE SERÁ (266) VIVIENDAS. El constructor seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y sociales, la presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la gerencia y construcción del proyecto, también la proyección y celebración de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del mismo, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al consejo de administración designado por los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

Para el proyecto a los que se ha hecho referencia, se celebrará entre el Municipio de San Pedro en calidad de Fideicomitente Aportante, el proponente elegido en calidad de Fideicomitente Constructor, y Fiduciaria Central S.A. en calidad de Fiduciaria, la modificación integral al Contrato de Fiducia para adaptar su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, en virtud del cual se reglamentará lo concerniente al diseño, comercialización, construcción, escrituración, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado.

ALCANCE DEL CONTRATO AL QUE SE VINCULA EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Las actividades a ejecutar por el oferente seleccionado serán las descritas a continuación. No obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, se revisará de manera conjunta por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL MUNICIPIO. Es de aclarar, que el OFERENTE SELECCIONADO se obliga a dar cumplimiento sin perjuicio de las actividades que se mencionan a continuación, a todas y cada una



de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil.

1. Adelantar los diferentes estudios socioeconómicos para determinar la población objeto del proyecto.
2. Elaboración de estudios de factibilidad financiera para la construcción y comercialización del proyecto, de conformidad con la viabilidad normativa del Municipio y el cierre financiero de las familias.
3. Revisar todos los estudios y diseños que se requieran en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación si fuera el caso y demás que sean necesarios, igualmente evaluar las condiciones reales de los diseños arquitectónicos y estructurales del proyecto, carteras topográficas, memorias de cálculo, documentos escritos con las recomendaciones arrojadas de los estudios y diseños adelantados.
4. Revisar el proyecto definitivo en lo relacionado con los diseños urbanísticos, paisajísticos y arquitectónicos, los cuales deberán ser aprobados con la supervisión del Municipio a través de su Secretaria de Planeación y desarrollo Territorial. Se deberá entregar planos arquitectónicos y de urbanismo, memoria descriptiva del proyecto. Incluye detalles constructivos requeridos.
5. Revisar los diseños estructurales, incluyendo memorias de cálculo, entregando planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
6. Revisar los diseños hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de gas y de telecomunicaciones, para la instalación de servicios públicos domiciliarios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, con base en los diseños arquitectónicos y urbanísticos aprobados.
7. Realizar los trámites necesarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas con el fin de obtener las Disponibilidades necesarias para la viabilidad y el desarrollo del proyecto, de ser el caso incluye los diseños que se requieran para la reposición o empalme con las redes matriz existentes de conformidad con los lineamientos impartidos por la empresa prestadora del servicio, hasta la aprobación del proyecto necesario.
8. Adelantar el trámite correspondiente para obtener las licencias de urbanismo y construcción requeridas para la legalización del proyecto, así como los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la posterior ejecución de las obras, para tales efectos el FIDEICOMISO otorgará las coadyuvancias necesarias, en la medida en que sea el titular jurídico del predio donde se adelantará el Proyecto con el fin de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR gestione y sea el titular de todas y cada una de las licencias para el PROYECTO. La responsabilidad de obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que el Proyecto requiera, serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
9. Elaboración y gestión de aprobación por parte de la entidad competente del Reglamento de propiedad horizontal del proyecto, incluyendo minuta y planos.
10. Elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes a las actividades que se



desarrollarán durante la realización de la obra.

11. Elaboración de presupuesto de obra.
12. Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
13. Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
14. Operación y apoyo en el desarrollo de convocatorias para la postulación de los interesados en adquirir vivienda en el proyecto.
15. Gestión del trámite para obtención de todo tipo de subsidios aplicables al proyecto VIS del orden Nacional y/o Territorial, previa verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos por parte de los postulantes.
16. Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
17. Gestionar alianzas y/o acciones pertinentes con entidades de financiamiento, para la obtención de créditos hipotecarios de los beneficiarios.
18. Revisión de las Minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso y asesoría y acompañamiento a las familias beneficiarias en trámites notariales y de registro de las viviendas.
19. Operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado al órgano competente de la copropiedad.
20. Liquidación del proyecto de vivienda VIS.
21. Presentar los respectivos informes de avance de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del contrato.
22. Adelantar un proceso social con las familias beneficiarias y elaborar el manual de convivencia.
23. Las demás que para tal efecto se reglamenten en el Contrato de Fiducia de Administración y Pagos Inmobiliario, para el desarrollo del proyecto.

CAPITULO III ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO LOTE - APOORTE MUNICIPIO

EL PROYECTO "URBANIZACIÓN GUADALUPE", del MUNICIPIO DE SAN PEDRO, se Desarrollará en un predio (lote) del Municipio de San Pedro Valle del Cauca, identificado con la matricula inmobiliaria 373-9091, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga -Valle del Cauca-, el cual cuenta con un área tipo urbana de 49.821 m2 metros cuadrados y descripta a continuación :

Dirección	Corregimiento de Todos Santos.
Escritura Pública tradición del Inmueble	655 del 06 de diciembre del 2002

Cédula Catastral	766700002000000060062000000000
Matricula Inmobiliaria	373-9091
Área	49.821 m ²
Tipo	Urbano
Aspectos urbanísticos generales según POT Vigente	Predio incorporado al perímetro urbano.
Uso	Residencial
Servidumbre	De tránsito pasiva
Tipología restringida	No pueden ser multifamiliares
Tipología	Casas.
Área mínima del Lote	60 m ²
Frente mínimo del Lote	5 M
Equipamiento	Según normatividad aplicable – POT.
Zonas de parqueos	Opcionales según norma
Zonas de acceso, vías internas y externas pavimentadas, áreas comunes, andenes, zonas verdes, paisajismo, áreas de recreación para todo el Proyecto.	De acuerdo con las exigencias del Plan Vial, Plan de Movilidad y POT, vigentes.

Según los certificados de tradición y libertad del predio, este cuenta con una extensión de 4 hectáreas y 9821 metros cuadrados. Se encuentra delimitado de la siguiente manera: al norte, con un callejón público en toda su extensión; al sur, con otro callejón público que va desde el corregimiento Todos los Santos hasta la vereda o paraje de Las Pavas; al oriente, en parte con predios vecinos; y al occidente, en parte con la carretera pavimentada que conduce a la ciudad de Cali (vía Todos los Santos)."

En la actualidad el LOTE se encuentra pendiente de ser aportado al FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, por parte del Municipio de SAN PEDRO en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, transferencia que se realizará con resolución Municipal y en caso contrario si existen gastos derivados del proceso de transferencia estos serán asumidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

El avalúo del terreno a aportar por el Municipio de SAN PEDRO DEL VALLE DEL CAUCA de fecha 22 de mayo de 2024 para el desarrollo del proyecto Vivienda de Interés Social "URBANIZACIÓN GUADALUPE", está valorado en la suma de: TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$3.944.898.024 M/CTE). El valor de lote será aportado por el municipio de San Pedro como subsidio en especie, a favor de cada familia que se vincule al proyecto, a prorrata de cada unidad de vivienda; y de otra parte, a favor de cada familia se asignará un subsidio económico equivalente a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) por parte de la Gobernación del Valle del cauca, en los términos y condiciones que para tal efecto determine dicha entidad departamental.

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pedro, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del PROYECTO "URBANIZACIÓN GUADALUPE", la clasificación del suelo es URBANO.

El Municipio de San Pedro, Valle, se obliga a transferir el inmueble al FIDEICOMISO MUNICIPIO DE

SAN PEDRO cuya vocera es FIDUCIARIA CENTRAL S.A. una vez sea seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el lote cuyo valor representará subsidio Municipal destinado para cada familia en especie (lote) y será asignado proporcionalmente a cada familia sobre el valor global del mismo.

Para el otorgamiento del subsidio, el beneficiario de cada familia deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser habitante del Municipio de SAN PEDRO (con un mínimo de cinco (5) años de residencia.)
- No ser propietario de vivienda.
- No haber sido beneficiarios de algún subsidio de vivienda.
- Pueda acceder a un crédito hipotecario ante una entidad vigilada y certificada por la Superintendencia Financiera.
- Contar con ahorro programado para vivienda.
- Tener ingresos totales, menos a cuatro (4) SMLV.

El proyecto se entregará en 3 etapas.

- Etapa 1: 99 unidades
- Etapa 2 : 83 unidades
- Etapa 3: 84 unidades, con Zona verde central, cancha múltiple y juegos para niños.

TOTAL: 266 VIVIENDAS

Las 266 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO son viviendas con área mínima de 45 metros cuadrados con 2 habitaciones, sala-comedor, cocina, baño, patio de ropas y los mismos acabados que la vivienda anterior, la diferencia es 14 metros de construcción y una habitación menos, con un valor de hasta 70 SMLMV.

El Proyecto se entregará en TRES (3) etapas divididas de la siguiente forma:

Etapa	# de aptos		Descripción de las zonas comunes
1	99	Urbanismo	Vacíos, corredores, escaleras, fachadas y cubierta.
2	83		Vacíos, corredores, escaleras, fachadas y cubierta.
3	84		Vacíos, corredores, escaleras, fachadas y cubierta.
TOTAL	266		

Lo anterior, referente a la descripción del proyecto y otorgamiento y desembolso de subsidios se entenderá incorporado en el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, constitutivo del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, por lo que será obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR elegido por el Municipio manifestar en el documento que lo vincule al contrato que acepta los términos del contrato y los de la presente invitación.



CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Especificaciones Técnicas Generales:

El costo de la construcción de doscientas sesenta y seis (266) viviendas, para el caso de las viviendas de interés prioritario VIP su valor no podrá exceder los 90 SMLMV, y para las viviendas de interés social VIS, su valor no podrá exceder 135 SMLMV. (Sin incluir el valor del lote ya que el departamento lo aporta) y debe corresponder con el valor total de la vivienda ofrecida.

El área construida mínima: no puede ser inferior a 45 m² para las viviendas, en todo caso debe regirse lo que determine el EOT del Municipio de San Pedro.

El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.

El proyecto deberá contar con diseños estructurales, plan de manejo ambiental, de tránsito, manejo de basuras, geotécnico, eléctrico, hidrosanitario, escorrentías.

Será responsabilidad del proponente seleccionado tramitar y obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción. En estos casos, el proponente deberá presentar al supervisor designado o contratado por el Fideicomiso el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico, y la propuesta seleccionada.

Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el EOT, o que hagan parte de Macro proyectos de Interés Social Nacional adoptados. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las características propias del municipio de San Pedro, las normas urbanísticas respectivas y los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial.

El diseño estructural y los materiales utilizados deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1.997, Decretos 926 de 2.010, 2525 de 2.010, 092 de 2.011 y 340 de 2.012.) y Decreto 1513 de 2.012.

Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2.000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1.997, Decreto 3102 de 1.997, Decreto 1052 de 1.998, Resolución 1096 de 2.000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2.004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones).

El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia las resoluciones



que sobre el particular haya expedido la Comisión de Regulación de Comunicaciones y las demás que la modifiquen o sustituyan, y la Norma Técnica Colombiana NTC-5797 (Telecomunicaciones - Infraestructura Común de Telecomunicaciones) del ICONTEC si fuere aplicable al proyecto.

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 2.004, Resolución 8 0505 de 1.997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el(los) predio(s) en que se localice el proyecto tenga(n) cubrimiento de este servicio.

La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala - comedor, 2 alcobas independientes, cocina, baño y zona de ropas.

En el caso en que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos o baranda metálica.

La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.

Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.

Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.

La altura libre entre pisos de las viviendas debe corresponder a lo señalado en la norma urbanística del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan y complementen o la licencia de construcción.

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

En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2.003.

Las zonas verdes y las áreas colindantes con las viviendas que no estén concebidas como zonas duras deberán estar debidamente protegidas con grama.

ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

PUERTAS Y VENTANAS

Se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así:

Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera; Una puerta en el baño, la cual podrá ser metálica o en madera.



En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20. Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. La puerta para el baño deberá tener marco. Debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio con sus respectivos vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad y seguridad a los habitantes de acuerdo con el diseño arquitectónico.

APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

Sanitarios

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

Lavamanos

La vivienda deberá tener como mínimo un lavamanos con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

Ducha

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

Incrustaciones

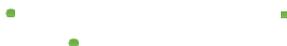
El baño de la vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: una porta rollo para el papel higiénico, una jabonera y toallero para el lavamanos.

Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 50 centímetros por 1.00 metros con lavaplatos, base y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada) y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa, en mampostería o concreto (no se aceptan pie de amigos), y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, rejilla y llave terminal metálica y cromada). Además, debe contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.



Puntos para lavadora

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

Nota: Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las disposiciones establecidas en la Ley 373 de 1.997, el Decreto 3102 de 1.997, la Resolución 1096 de 2.000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2.000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Cielos Rasos.

La vivienda podrá presentar su cubierta a la vista, sin necesidad de implementar cielo raso.

INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, tomacorrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora, una toma corriente para cada alcoba y toma corriente GFCI en el baño y en la cocina. El acceso principal a las viviendas unifamiliares deberá contar con plafón o roseta protegida.

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos de telecomunicaciones – telefonía local, Internet y televisión abierta, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia adoptada por el Ministerio de Tecnologías de la Comunicación Min Tic y la Comisión de Regulación de Comunicaciones, en lo que corresponda.

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y tres (3) tomas de conexión de usuario, así:

Uno para servicios de TB + Banda ancha (teléfono).

Uno para servicios de TLCA (Internet).

Uno para servicios RTV (televisión), en la sala o en la alcoba.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado.

En todo caso, el oferente debe garantizar que los ductos a que haya lugar permiten la prestación óptima



de los servicios públicos de telecomunicaciones antes citados. No obstante, cuando se trate de un proyecto de vivienda abierta en las cuales la propiedad horizontal sea conformada exclusivamente por dos unidades de vivienda, que no posean zonas comunes ni administración compartida, se tendrá en cuenta especialmente lo señalado en el artículo “8.2.1.2. Ámbito de Aplicación de la citada Resolución 6771 de 2022.

PISOS Y ENCHAPES

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llamado (nivelado), liso y apto para su uso.

Enchape del piso

Debe contar con enchape de piso en el área de la ducha del baño.

Enchape de los muros de baño, cocina y lavadero

El enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadero, deberá ser en cerámica y cumpliendo las siguientes especificaciones:

El enchape de las paredes de la ducha, deberán tener una altura mínima de 1.80 metros.

El enchape de la pared del lavaplatos deberá tener una altura mínima de 20 centímetros, contados a partir del nivel del mesón, y como mínimo una longitud igual a la del mesón.

El enchape de la pared del lavadero deberá tener como mínimo una altura de 20 centímetros, contados a partir del nivel superior del lavadero y una longitud igual a la del lavadero.

CUBIERTA

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

Debe garantizarse el cerramiento de las culatas según los manuales y recomendaciones de instalación de los fabricantes de las cubiertas, cuando sea el caso.

En las áreas en donde la cubierta es en placa en concreto, deberá contar con un elemento que garantice impermeabilidad y durabilidad incluyendo desagüe.

NOTA 1: En las áreas en donde la cubierta es a dos aguas, la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior de la viga de amarre.

NOTA 2: No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no deben existir espacios entre el muro y la onda de la teja, esto con el fin de garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad y condiciones higiénicas que eviten la presencia de vectores, roedores y mosquitos, con las posibles enfermedades que se contagian a través de éstos.

FACHADA PRINCIPAL



La fachada principal y las culatas deben ser construidas conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción, del proyecto de vivienda, y debe tener el acabado final descrito en el mencionado diseño.

ASEO:

Las viviendas deben ser entregadas previa limpieza general de techos, muros, pisos, enchapados, vidrios, puertas, etc., utilizando los elementos y materiales necesarios, teniendo el cuidado de que éstos no perjudiquen los acabados de los componentes de la edificación; además deberá efectuar las reparaciones necesarias por dilataciones, ralladuras, despegues, ajustes, manchas, etc., para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan obra adicional o extra.

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del Supervisor que designe la gobernación del cauca.

ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO INTERNO:

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega:

Construcción de sardineles y andenes de acuerdo con el Manual del Espacio San Pedro garantizando funcionalidad y calidad.

Redes de alcantarillado del Proyecto de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Proyecto de Vivienda y alumbrado público.

Acometidas de Energía Eléctrica.

NOTA: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2.000 (Ley 373 de 1.997, Decreto 3102 de 1.997, Decreto 1052 de 1.998, Resolución 1096 de 2.000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

Será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la Licencia de Urbanismo, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y



2 de la Ley 810 de 2.003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica con sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.

El proyecto debe dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del Municipio y debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes, en especial la Ley 361 de 1.997 y el Decreto 1538 de 2.005, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Red contra incendio: El proyecto debe cumplir con la norma sismo resistente NSR- 10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2.013 del Viceministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, 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 1.997.

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

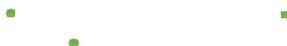
CAPÍTULO IV TÉRMINO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO

La Modificación Integral al Contrato de Fiducia para adaptar su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos, tendrá una duración estimada de treinta y seis (36) meses, contados desde su suscripción. Lo anterior, sin perjuicio de que las etapas del PROYECTO se ejecuten de forma simultánea, por lo que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento al término de cada una de las fases del contrato de fiducia. Las partes podrán modificar dicho término de común acuerdo para la culminación del objeto. Las obligaciones y derechos adquiridos por la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contarán desde la suscripción de la modificación integral antes mencionada, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo.

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

Para facilitar el control de actividades que realiza LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos enunciado, se divide en varias fases las cuales se desarrollarán para cada etapa del proyecto, de la siguiente manera:

1. **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del INMUEBLE en el FIDEICOMISO. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública y o Resolución de transferencia a título gratuito para incrementar el FIDEICOMISO, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 373-9091 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Buga -Valle del Cauca-, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable elaborado por uno de los abogados autorizado por la FIDUCIARIA; etapa en la cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio. Dicha transferencia se realizará por parte del Municipio a través de resolución o Acto Administrativo. En caso de que no se realice



a través de Acto Administrativo, el FIDEICOMITENTE APORTANTE asumirá los gastos de escrituración y transferencia al Fideicomiso. Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

2. **FASE PREVIA DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO - PUNTO DE EQUILIBRIO:** 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 ADHERENTES al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la FIDUCIARIA, y los recursos entregados por el Municipio como subsidio hasta que se cumplan LAS CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR indicadas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria. Esta fase inicia desde la fecha efectiva de inicio de ventas del Proyecto Inmobiliario y va hasta la fecha de cumplimiento de LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO, por cada etapa del proyecto.

En esta fase EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, deberá acreditar ante LA FIDUCIARIA el cumplimiento de cada una de LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas para la liberación de los recursos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO, por cada una de las etapas del proyecto.

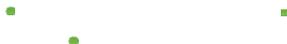
Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO que se encuentren vinculados al mismo adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario, y se inicie la firma de PROMESAS DE COMPRAVENTA, previo a lo cual ostentarán la calidad de ADHERENTES.

El término para el cumplimiento de las CONDICIONES es de doce (12) meses para cada una de las etapas, contados a partir de la comunicación que remita el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informado el inicio de promoción de cada una de las etapas constructivas del proyecto. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO, se modificará el contrato fiduciario en ese aspecto, con la notificación y autorización de cada ADHERENTE vinculado a la etapa respectiva.

3. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO. Durante esta fase, FIDUCIARIA CENTRAL como vocera y administradora del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, pondrá a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el cien por ciento (100%) de los recursos que hayan sido transferidos por los ADHERENTES, en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por estos, para el pago de los costos Directos e Indirectos, asociados a la ejecución del proyecto; así como recibirá los recursos provenientes del Crédito Constructor y/o cualquier otra herramienta de financiación que se gestione . La duración de la fase de construcción del Proyecto se señalará en la MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA A UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, el fideicomitente constructor presentara al interventor, el cronograma de ejecución de obra, con un plazo máximo de seis (6) meses por etapa. El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de cimentación, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras.

El cronograma del proyecto deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se



optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia. El fideicomitente constructor deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la entrega de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad y salud en el trabajo del proyecto y demás que se requieran.

4. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio 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 como enajenador y responsable del saneamiento y garantías legales sobre las unidades objeto de transferencia, cuya duración estimada será la relacionada en el contrato de fiducia mercantil
5. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

Son los requisitos técnicos, jurídicos y financieros que debe cumplir y acreditar a LA FIDUCIARIA por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para la liberación de los recursos entregados por LOS ADHERENTES durante la fase de preventa del PROYECTO, para que puedan ser destinados al desarrollo del PROYECTO, por cada una de sus etapas.

Las CONDICIONES, así como el término del cumplimiento de las mismas serán establecidas en la MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA A UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO, en virtud del cual se procederá con la inclusión del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

CAPÍTULO V

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR

La persona jurídica o forma asociativa, 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 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.

IDIOMA

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

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

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales, jurídicas o formas asociativas, que se encuentren debidamente inscritas en Cámara De Comercio, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto y demuestren la debida experiencia en construcción de vivienda de interés social VI del mencionado proceso de selección, y que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

El FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, a través de Fiduciaria Central S.A. y el Municipio de San Pedro, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presumen que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada 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 MUNICIPIO DE SAN PEDRO, les podrá solicitar conforme a la instrucción del Municipio, a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

NOTA: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida por El Municipio, que no sea necesaria para la habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES

Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados por parte de la Fiduciaria como vocera y administradora del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, serán publicados en la página www.fiduciariacentral.com; y los que deban ser comunicados por el Municipio de San Pedro, serán remitidos desde el correo contratacion@sanpedro-valle.gov.co



Toda solicitud de información o aclaración relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en las direcciones de correo electrónico de la Fiduciaria: fiducentral@fiducentral.com, y al correo electrónico del municipio contratacion@sanpedro-valle.gov.co.

Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, ubicada en la Avenida El Dorado No. 69 A – 51, Torre B, Interior 3 de Bogotá D.C. Teléfono: (601) 390 0800, y estará dirigido al FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas del Municipio de San Pedro, serán suministradas a través de la página web de la Fiduciaria, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso. Sin perjuicio de lo anterior, el Municipio de San Pedro podrá publicar la presente invitación, las respuestas, adendas, oficios de adjudicación, entre otros, directamente en el portal SECOP II; para lo cual, deberá remitir a Fiduciaria Central S.A., los correspondientes soportes y el link de la publicación.

Dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, lugares y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

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

FIDUCIARIA CENTRAL, como vocero del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, por su parte, podrá enviar la correspondencia a las direcciones o correos electrónicos registrados por los interesados o proponentes. Cualquiera de estas formas de comunicación será válida, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB.

Los términos fijados en el presente documento y en el desarrollo del proceso de selección, se entenderán en días hábiles, salvo que se indique expresamente que son calendario.

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y El FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, LA FIDUCIARIA y el MUNICIPIO DE SAN PEDRO no se hacen responsables 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, costo y tiempo de ejecución del contrato al cual se vinculará en caso de ser elegido por el Municipio, 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 FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO previa instrucción del Municipio, y solo a través de adendas debidamente publicadas a través de la página web www.fiducentral.com. Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciera 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, el FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, no será responsable 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 al siguiente correo electrónico de la Fiduciaria: fiducentral@fiducentral.com, y al correo electrónico del municipio contratacion@sanpedro-valle.gov.co dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se le 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 incluido el contrato fiduciario, así como sus modificaciones que hacen parte integral del proceso de selección. Por lo que los eventuales oferentes quedan facultados expresamente para solicitar el envío de dicho contrato al correo electrónico de la Fiduciaria: fiducentral@fiducentral.com, y al correo electrónico del municipio contratacion@sanpedro-valle.gov.co

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de Referencia y en el contrato, el oferente seleccionado deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar.

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de selección:

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	FORMA Y LUGAR
Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria	17 de diciembre 2024.	Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com

Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria	18 de diciembre de 2024, hasta las 2:00 p.m.	<p>Los proponentes deberán remitir las observaciones a la Alcaldía Municipal de San Pedro -Valle del Cauca-, ubicada en la Calle 5 No. 3-85, y al correo electrónico: contratacion@sanpedro-valle.gov.co.</p> <p>De igual manera, deberá remitir el correo electrónico de las observaciones con copia a Fiduciaria Central S.A., fiducentral@fiducentral.com</p>
Respuesta de observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria	19 de diciembre de 2024, hasta las 5:00 PM.	<p>Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com. No obstante, el Municipio de San Pedro podrá remitir las respuestas desde el correo contratacion@sanpedro-valle.gov.co, con copia a Fiduciaria Central S.A. fiducentral@fiducentral.com</p>
Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso)	20 de diciembre de 2024, hasta las 3:00 pm	<p>Radicado Físico: Oficinas de Fiduciaria Central en Bogotá D.C., ubicada en la Avenida El Dorado No. 69 A – 51, Torre B, Interior 3</p>
Informe de Evaluación de propuestas y publicación	23 de diciembre de 2024	<p>Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com. No obstante, el Municipio de San Pedro podrá remitir el informe final de evaluación desde el correo contratacion@sanpedro-valle.gov.co, con copia a Fiduciaria Central S.A. fiducentral@fiducentral.com</p>
Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación	24 de diciembre de 2024, hasta las 12:00 p.m.	<p>Radicado Físico: Oficinas de Fiduciaria Central en Bogotá D.C., ubicada en la Avenida El Dorado No. 69 A – 51, Torre B, Interior 3</p>

Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación	26 de diciembre de 2024, hasta las 3:00 pm.	Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com . No obstante, el Municipio de San Pedro podrá remitir las respuestas desde el correo contratacion@sanpedro-valle.gov.co , con copia a Fiduciaria Central S.A. fiducentral@fiducentral.com
Acto administrativo de adjudicación o declaratoria de desierto.	27 de diciembre de 2024, hasta las 5:00 p.m.	Será a través de la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com . No obstante, el Municipio de San Pedro podrá remitir el Acto Administrativo desde el correo contratacion@sanpedro-valle.gov.co , con copia a Fiduciaria Central S.A. fiducentral@fiducentral.com
Firma de la Modificación Integral al Contrato Fiducia, para adaptar su objeto a un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario.	Dentro de los 19 días hábiles siguientes a la selección del proponente.	La Alcaldía Municipal de San Pedro, deberá remitir a La Fiduciaria el oficio de adjudicación, junto con informe de evaluación y todos los documentos soporte del proceso de selección.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El convocante, previa decisión en este sentido por parte del Municipio, podrá modificar y/o prorrogar la fecha de cierre mediante una adenda a dicho proceso y será publicada en la Página WEB de la Fiduciaria. (www.fiducentral.com)

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, EL MUNICIPIO y el FIDEICOMISO por instrucción de éste, 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 al vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.



- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el Municipio de SAN PEDRO.
- 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 PA 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 proponentes.
- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPITULO VI

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A., ni al FIDEICOMISO, ni al MUNICIPIO a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar otrosí al contrato fiduciario con quienes efectivamente las presenten.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA PRESENTACIÓN:

Las ofertas deberán ser entregadas en 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
MUNICIPIO DE SAN PEDRO.

Convocatoria Proceso de Selección Fideicomitente Constructor MUNICIPIO DE SAN PEDRO

Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del proponente



Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA

Dirección Teléfono-Fax Correo Electrónico

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

EXIGENCIA DE LA GARANTÍA DE LA SERIEDAD DE LA PROPUESTA:

El Proponente deberá otorgar una garantía de la seriedad de la propuesta por el 10% del valor ofertado a favor del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO identificado con NIT 830.053.036-3, del total del proyecto, con una vigencia mínima de 90 días calendario contados a partir de la fecha del cierre de la invitación.

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO 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 SAN PEDRO.

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto. En caso que la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación debe ser suscrita por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. En todo caso, a la oferta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal. Con la firma de dicho documento, el oferente declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad para presenta la oferta y acepta y conviene expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

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

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.
- Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato.
- En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES,

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

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del MUNICIPIO. La omisión de este señalamiento hará que el MUNICIPIO tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.
- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al



Consortio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.

- Los miembros del Consortio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consortio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar, Modificar, y liquidar el Contrato. Si al representante del Consortio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.

Señalar que la duración del Consortio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de la vigencia del contrato (plazo de ejecución y liquidación) y tres (3) años más. La omisión de este documento o de las firmas de sus integrantes y la falta de designación del representante no es subsanables y generan el rechazo de la propuesta. Las demás deficiencias o errores son subsanables dentro del término perentorio que al efecto señale el Municipio a través de FIDUCENTRAL como vocera del FIDEICOMISO so pena de rechazo de la propuesta si no cumple.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

- Personas Jurídicas Nacionales. Si el proponente 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 anterior al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.
- Personas Jurídicas Extranjeras. Deberán aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia,
- Consortios/ Uniones Temporales. Para el caso de Consortio y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal, presentando el acta de constitución.
- En el evento que el proponente no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.

- 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 conformar el Consortio o Unión Temporal si fuere el caso, presentar la propuesta y para celebrar el contrato, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del secretario de la Junta donde conste tal autorización.
- En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar



propuestas y para suscribir el contrato y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA

CENTRAL S.A. como vocera del PA 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 o el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como proponente debe allegar fotocopia del documento de identificación.

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

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

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento con la presentación de la propuesta, y posteriormente, en caso de resultar adjudicatario, con la firma del contrato 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 SAN PEDRO verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también deberá ser allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

CERTIFICADO CUMPLIMIENTO PAGO SISTEMA DE SALUD.

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

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

En caso tal que no se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar



dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

PROPUESTA ECONÓMICA

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente seleccionado, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

Teniendo en cuenta que al momento de presentar la propuesta no se cuenta con estudios y diseños que se requieran en lo relacionado con las condiciones del terreno y el suelo, tales como topografía, estudio de suelos, obras de mitigación si fuera el caso, se entiende que la propuesta presentada es una pre factibilidad del proyecto y una vez se realice los diseños definitivos (el estudio de suelos, los diseños estructurales, los diseños arquitectónicos, eléctricos, sanitarios) los cuales deben ser aprobados por la Secretaria de Infraestructura del Municipio, se determina la factibilidad del proyecto que determinará el valor final de las viviendas.

El valor de la propuesta será la pre factibilidad que es igual a la suma de los costos directos de la construcción de las (266) viviendas y todo lo que se describe del proyecto + el costo directo de la construcción del urbanismo + los costos indirectos; en todo caso el presente proceso de selección tiene un presupuesto máximo de comercialización equivalente a noventa y dos punto ocho (92.8) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la escrituración para las unidades VIS y setenta (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la escrituración para las unidades VIP, por cada solución de vivienda.

Así mismo en el valor de la propuesta también deberá ser presentada por el valor total de cada vivienda en Salarios Mínimos Legales Vigentes con el fin de que al momento de la escrituración, este sea el valor determinante de la misma.

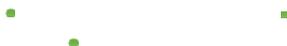
El valor ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos de comercializar las unidades de vivienda, para que de los recursos recaudados previos a liquidar el contrato se determinen las eventuales utilidades generadas a favor del Constructor. Es de aclarar que no se garantiza utilidad o beneficio alguno al proponente.

El proponente adicionalmente deberá tener en cuenta que en el valor ofertado debe incluirse las comisiones Fiduciarias dentro de los costos del proyecto que estarán a cargo de este, a partir de la vinculación mediante Otrosí al Fideicomiso. El valor de las comisiones a cobrar se encuentra determinado en el contrato de fiducia mercantil al cual se vinculará el proponente seleccionado.

Frente a los costos de transferencia del lote al Fideicomiso dicha transferencia se realizará por parte del Municipio a través de resolución ó Acto Administrativo. En caso de que no se realice a través de Acto Administrativo, el FIDEICOMITENTE APORTANTE asumirá los gastos de escrituración y transferencia al Fideicomiso.

Frente al estudio de títulos dicho costo será asumido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Frente a la Interventoría, los costos de la misma estarán a cargo de EL FIDEICOMITETE



CONSTRUCTOR, los mismos podrán ser deducidos de los recursos aportados por el Municipio al Fideicomiso y/o los demás recursos que se administren en el patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos, por lo que de no existir recursos en el patrimonio autónomo será obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cubrir la remuneración del INTERVENTOR, la cual tendrá un costo en el proyecto que será máximo el 2% de los costos directos del mismo.

La elección del Interventor estará a cargo del MUNICIPIO DE SAN PEDRO, quién deberá realizar el respectivo proceso de invitación pública, a través de Fiduciaria Central S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado MUNICIPIO DE SAN PEDRO.

VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso, el MUNICIPIO directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO, previa modificación de la Convocatoria en este sentido, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera.

Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

En todo caso, el proponente que resulte seleccionado por EL MUNICIPIO debe mantener la validez de su oferta y de la correspondiente garantía de seriedad, hasta la legalización del respectivo contrato.

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 proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- Cuando se advierta que el proponente ó 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 proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera exigida dentro de ésta 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 proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, y/o financiero y/o técnico contenidos en esta Convocatoria.
- Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un porcentaje superior al máximo previsto para la presente convocatoria.
- Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta, en las condiciones señaladas en la presente Convocatoria, con su respectivo recibo de pago.
- 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 proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.

CAPITULO VII

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA



REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

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

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

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

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

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

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no 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.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de 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 a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de la HAYA que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan las calidades de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio

vigentes.

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

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

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

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

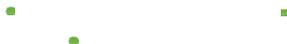
DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus Integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.

Designar la persona que para todos los efectos representarán el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.

- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las



obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados. Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:

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

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

EVALUACIÓN FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará en la información que reposa en le RUP con base en las cifras reflejadas en los estados financieros de 30 del mes de diciembre del año 2023 debidamente suscritos por contador y representante legal y Revisor Fiscal hubiere lugar a ello, los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en determinar si el proponente (sea persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el desarrollo y ejecución del contrato, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

INDICADORES	FORMULA	CONDICION	CALIFICACION
Índice de liquidez	Activo corriente/ Pasivo corriente	Mayor o igual a 1	Cumple No cumple
Nivel de endeudamiento	Pasivo total total / Activo	Menor o igual al 70%	Cumple No cumple
Razón de Cobertura de Intereses	Utilidad Operacional/ Gastos Interés	Mayor a 1	Cumple No cumple
Rentabilidad sobre Patrimonio (Roe)	Utilidad Operacional/ Patrimonio	Menor o igual a 0.1	Cumple No cumple
Rentabilidad del Activo (Roa)	Utilidad Operacional/ Activo Total	Mayor o igual a 0.1	Cumple No cumple



Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 30 de Diciembre de 2020. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta la suma de los indicadores financieros de cada uno de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

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

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

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

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

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

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

INFORMACIÓN DE CARÁCTER FINANCIERO

Si el proponente o integrante del consorcio o unión temporal es persona natural o jurídica, deberá anexar la siguiente información de carácter financiero: Balance General y Estado de Resultados del cierre de año 2023 con las correspondientes notas a los Estados Financieros debidamente certificados por el contador y dictaminados por el revisor fiscal si a él hay lugar según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 13 de la Ley 43 de 1990. Los Estados Financieros deben estar firmados por un contador público. Este debe adjuntar copia de la tarjeta profesional y certificado expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso, fotocopia del documento de



identidad del representante legal, fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del revisor fiscal si el oferente está obligado a tenerlo y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de cierre del proceso.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

Para el presente proceso de selección la experiencia general del proponente deberá estar relacionada con la actividad constructora y acorde con su objeto social.

En este sentido, todos los proponentes **deberán estar inscritos y tener vigente y en firme –para el momento de la adjudicación- el Registro Único de Proponentes (RUP)**, en el cual se dé cuenta de lo antes señalado.

EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS y/o VIP

El proponente debe certificar su experiencia e idoneidad en la construcción de Proyectos de Vivienda VIS y/o VIP multifamiliar para entidades públicas o privadas, en una cantidad igual o superior a 100 unidades y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 5 niveles de altura. Sin que en todo caso sea inferior a 5 años en ejecución de vivienda conforme a los consagrados en el artículo 6 de la ley 1537 de 2.012.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados y/o proyectos en ejecución, debidamente certificado por el interventor y/o propietario dueño del proyecto.

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

Licencia de construcción si el proyecto se encuentra en ejecución. Certificación de avance de obra expedido por interventoría externa.

Certificado de terminación del proyecto expedido por la interventoría y/o propietario o dueño del proyecto.

Si la propuesta es presentada en Consorcio o Unión Temporal, dentro de las certificaciones aportadas por el proponente **en cumplimiento de lo anterior**, podrán ser presentadas por uno o por varios de los integrantes del proponente plural, de lo contrario la propuesta se considerará NO ADMISIBLE.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO

EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, el valor estimado del objeto del contrato, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se



relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, expedida por la entidad respectiva.

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECIFICA
1	DIRECTOR	Profesional universitario en el área de ingeniería civil y/o arquitectura	No menor de diez (10) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional, y la fecha del cierre del plazo del presente proceso de selección.	haberse desempeñado por lo menos en dos (2) proyectos de construcción de proyectos como director de obra o director de interventoría. Aportar especialización en gerencia de proyecto o gerencia de construcciones.
1	RESIDENTE	Profesional universitario en el área de ingeniería civil y/o arquitectura	No menor de cinco (5) años contados entre la fecha de expedición de la matrícula profesional, y la fecha del cierre del plazo del presente proceso de selección.	haberse desempeñado por lo menos en dos (2) proyectos de construcción de proyectos como residente de obra o.

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 o acta de grado, 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 director 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.

El personal del equipo de trabajo presentado como parte de la propuesta, deberá manifestar mediante una carta original dirigida por cada uno de ellos a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO, su compromiso de prestar sus servicios al Proponente, en caso de que fuere favorecido con la adjudicación del Contrato.

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

mismo.

Una vez se seleccione el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y se vincule mediante la Modificación Integral al contrato Fiduciario, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR NO PODRÁN MODIFICAR EL PERSONAL PROPUESTO SIN QUE MEDIE UNA JUSTA CAUSA, la cual deberá ser sustentada para su evaluación y posterior autorización por parte del MUNICIPIO. El reemplazo del profesional se realizará únicamente por otro profesional del mismo ramo con las mismas condiciones profesionales o superiores a las del personal que haya presentado con su propuesta y se deberá presentar la carta del profesional a reemplazar en donde se indique la razón por la cual no puede asumir el cargo.

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas Certificaciones de experiencia, según sea el caso que deberá contener la siguiente información:

- Fecha de la certificación.
- Nombre de la entidad que certifica.
- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene.
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional y número de identificación.
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato del profesional.
- Objeto del contrato del profesional (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Área intervenida del contrato del profesional en metros cuadrados (m2).
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o acta de grado o el documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía.

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 MÁXIMO
EXPERIENCIA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS y/o VIP	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	250 PUNTOS
PROPUESTA ECONÓMICA	450 PUNTOS
TOTAL, PUNTAJE	1.000 PUNTOS

FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECÍFICA.

a. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

- Proyectos de construcción y/o mejoramiento de Vivienda urbana o rural, cuya sumatoria sea de hasta 150 soluciones de vivienda. 150 puntos.
- Proyectos de construcción y/o mejoramiento de Vivienda urbana o rural, cuya sumatoria sea de más de 150 soluciones de vivienda. 300 puntos.

TOTAL, PUNTAJE MÁXIMO POR EXPERIENCIA DEL PROPONENTE 300 puntos

b. EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO EXPERIENCIA GENERAL

- Menos de 10 años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional y/o acta de grado. 10 puntos
- Más de 10 años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional o acta de grado 25 puntos.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

- Entre 1 y 3 años como Director de obras en proyectos de construcción de obras . 25 puntos
- Más de 5 años como Director de obras en proyectos de construcción de obras . 100 puntos

TOTAL EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO -125 PUNTOS



C. EXPERIENCIA DEL RESIDENTE DEL PROYECTO

EXPERIENCIA GENERAL

- De 2 a 5 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional. 10 puntos
- Más de 8 años de experiencia profesional, la cual se contará a partir de la expedición de la matrícula profesional. 25 puntos

EXPERIENCIA ESPECÍFICA DIRECTOR DE OBRA

- Director o residente de por lo menos un proyecto de vivienda. 25 puntos
- Director o residente de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda. 100 puntos

TOTAL EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DE OBRA -125 PUNTOS

TOTAL PUNTAJE POR EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO 250 PUNTOS

D. FACTOR ECONÓMICO

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

El proponente adicionalmente deberá tener en cuenta en el valor ofertado debe incluirse las comisiones Fiduciarias dentro de los costos del proyecto que estarán a cargo de este, a partir de la vinculación mediante la Modificación Integral al Fideicomiso. Comisiones que se encontrarán reguladas en el contrato de fiducia mercantil inmobiliario y que será entregado de forma física o electrónica conforme a la solicitud el proponente al correo fiducentral@fiducentral.com

Frente a los costos de transferencia del lote al Fideicomiso serán asumidos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE APORTANTE No Realice la transferencia al patrimonio mediante resolución del Municipio. En caso contrario los gastos notariales y de transferencia serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

La Entidad Contratante podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones y explicaciones que se estimen indispensables para la respectiva evaluación, con relación única y exclusivamente a los documentos aportados con la propuesta. Pero en todo caso las propuestas son inmodificables.



Será rechazada la oferta del proponente que, dentro del término previsto en la solicitud, no responda al requerimiento que le haga esta Entidad para subsanarla.

El informe de evaluación será publicado en la Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com, en los días indicados en el cronograma del proceso, tiempo durante el cual los oferentes podrán presentar observaciones a la evaluación. En ejercicio de esta facultad, los oferentes no podrán completar, adicionar, modificar o mejorar sus propuestas.

La selección de la propuesta se hará previa evaluación mediante la aplicación del siguiente puntaje:

Al factor Precio se le asignan 450 puntos de acuerdo al siguiente procedimiento:

$$Cvn = (Pm / Pn) \times 450 = \text{Puntaje obtenido}$$

De donde Pn es el precio ponderado consolidado de cada una de las ofertas a evaluar y Pm es el valor de la propuesta con el menor precio ponderado consolidado ofrecido.

En todo caso, y dado que el PROYECTO se encuadra en el tipo de vivienda de interés social, se establece que el precio mayor por el que se podrán comercializar las unidades de vivienda será el tope determinado por la normatividad legal vigente, para las viviendas VIP y VIS, al momento de la escrituración

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

- En caso de empate en el puntaje total entre dos o más ofertas, se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje en el factor precio.
- Si persiste el empate se escogerá al proponente que haya presentado el mayor puntaje en experiencia específica de construcción de unidades de vivienda de interés social en altura.
- En caso de persistir el empate se escogerá al proponente que tenga el mayor puntaje total en el factor de experiencia en trabajo con la comunidad en proyectos VIS.

CAPITULO VIII

CONDICIONES CONTRACTUALES PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el PROYECTO del contrato de la presente convocatoria, será transferido por EL MUNICIPIO al FIDEICOMISO, será el FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien suscribirá la modificación al contrato constitutivo del patrimonio autónomo a través de la cual se vincule el oferente seleccionado en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien asumirá las obligaciones y derechos propios de tal calidad por su propia cuenta y riesgo, previa instrucción del MUNICIPIO.



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

VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del Contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, objeto del presente proceso de selección, es de treinta y seis (36) meses contados a partir de la suscripción.

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE SELECCIONADO COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Sin perjuicio de las obligaciones que se consagran en el contrato de fiducia mercantil, se tendrán como obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, las siguientes:

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y Cumplimiento del objeto del contrato.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del contrato por su propia cuenta y riesgo y deberá ser el titular de las mismas.
- Entregar al interventor del contrato el presupuesto ajustado para su revisión y aprobación antes de dar inicio a la etapa de construcción.
- Someter a aprobación del Municipio el presupuesto definitivo.
- Someter a aprobación del Interventor el cronograma de actividades y orden de ejecución.
- Tramitar y obtener bajo su exclusiva cuenta y riesgo los permisos, licencias, recibos, aprobaciones y paz y salvos que demanden las diferentes Empresas de Servicios Públicos, curadurías urbanas y otras entidades del orden Municipal, Departamental y/o Nacional para la ejecución del objeto contractual.
- Acatar en su integridad todas las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, que, respecto del cumplimiento del objeto del contrato, efectúe El Municipio a través del Interventor.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el Municipio y el PA, para el cumplimiento del objeto del contrato, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar a la FIDUCIARIA toda la información que este le requiera para su



correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del contrato, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del contrato.

- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del contrato fiduciario, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DE FIDUCIARIA CENTRAL COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO: Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Contrato de Fiducia, se obliga a:

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Cumplir con los pagos que se instruyan en vigencia del contrato para el desarrollo del PROYECTO, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos a cargo del Fideicomiso, serán efectuados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o quien este designe en los términos del procedimiento operativo establecido en el contrato previa aprobación del interventor designado.
- Las demás que se hayan pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre FIDUCENTRAL y el Municipio y que sean aplicables al presente proceso de selección.

FORMA DE PAGO

El Fideicomiso, una vez acreditado el cumplimiento de las condiciones de giro y/o punto de equilibrio, en los términos que para tal efecto se regulen en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, con cargo exclusivo a los recursos del patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará los pagos destinados al desarrollo del proyecto que perfeccione este proceso de selección de la siguiente manera:

- Los pagos serán en proporción al avance de la Obra, de acuerdo con la metodología de la matriz de hitos de pago, formuladas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y Aprobadas por el INTERVENTOR, previa verificación del cumplimiento de las condiciones de giro de cada etapa del proyecto y proporcional al avance de cada Hito de Pago de acuerdo con la matriz que se adopte.
- En consecuencia, no habrá ningún pago durante la etapa de promoción.
- Solo se aprobarán Hitos ejecutados por el oferente seleccionado, avalados por el interventor del Proyecto.
- Del valor de cada acta de pago, se descontarán las sumas correspondientes por concepto de descuentos tributarios y multas cuando fuere del caso.
- Los subsidios en recursos destinados al proyecto, se entregarán una vez el Fideicomitente constructor acredite el cumplimiento del punto de equilibrio con el visto bueno del Interventor.



- Una vez finalizada cada etapa del proyecto y liquidada la misma, el Fideicomitente constructor podrá hacer uso de los recursos que por concepto de utilidad arroje la respectiva etapa, recursos de los cual será beneficiario, para el desarrollo de las siguientes etapas o como parte del cierre financiero de las etapas pendientes por ejecutar.

REQUISITOS PARA BENEFICIO DEL PROYECTO.

Para la legalización del Beneficio del Proyecto y cada etapa, el oferente seleccionado deberá presentar la certificación de pago de aportes parafiscales (SENA, ICBF, Caja de Compensación Familiar) y Seguridad Social Integral, y/o la certificación del pago del Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE), así como las demás obligaciones aplicables al contrato entre ellas cumplir con la paz y salvo de construcción y escrituración de la Etapa respectiva. En cualquier momento podrá solicitarse la documentación que respalde el cumplimiento de esta obligación.

GARANTÍAS DEL CONTRATO

Sin perjuicio de la póliza todo riesgo construcción que será requerida en la Modificación Integral al Contrato de Fiducia, El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá constituir como requisito previo a la celebración del mismo, a favor del FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO, identificado con NIT 830.053.036-3, las garantías que a continuación se indican para la modificación integral al Contrato de Fiducia, que se celebre como resultado del presente proceso de selección. Estas garantías deberán entregarse Fiduciaria Central, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del contrato, so pena de proceder a su terminación:

- a) De cumplimiento del contrato:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el máximo de viviendas a ejecutar en el proyecto de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.
- b) De pago de salarios y prestaciones sociales:** Por un valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y dos (2) años más.
- c) Estabilidad de las obras:** en una cuantía equivalente al treinta por ciento (30%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas.
- d) Responsabilidad civil extracontractual:** por una cuantía equivalente al diez por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el



proyecto de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato, por cada etapa constructiva.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y sus miembros, no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

FIDUCIARIA CENTRAL aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al fideicomitente constructor para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias. En el caso en que no se entreguen las pólizas corregidas de acuerdo con lo solicitado, dentro del término establecido, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, de acuerdo con lo indicado en estos términos de referencia

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

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato de fiducia mercantil al cual se vinculará proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente de acuerdo a las causales consagradas en dicho contrato; así mismo, podrá terminarse de manera unilateral por parte de la FIDUCIARIA, en cualquier momento, en caso que el oferente seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

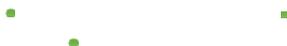
En este evento, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., informará de tal situación al MUNICIPIO, con el fin de que se designe como FIDEIOMITENTE CONSTRUCTOR al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO y al MUNICIPIO DE SAN PEDRO, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento injustificado por parte del oferente seleccionado, éste pagará al Municipio de San Pedro sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al



10% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, el Municipio podrá efectuar reclamación de perjuicios de manera independiente a la imposición y cobro de la cláusula penal. El oferente seleccionado autoriza con la firma del contrato que el valor de la cláusula penal pecuniaria pactada sea descontado de cualquier saldo que tenga a su favor.

INDEPENDENCIA DEL OFERENTE SELECCIONADO

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

GASTOS DEL OFERENTE SELECCIONADO

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

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección se tendrá como domicilio contractual la Avenida El Dorado No. 69 A – 51, Torre B, Interior 3 de Bogotá D.C., y como lugar para la ejecución del Proyecto regulado en el mismo, se tendrá El Municipio de San Pedro Valle del Cauca.

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, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

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

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato 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.



- Contrato fiduciario y respectivos otrosí, en caso de que se hubiesen celebrado.
- Las pólizas y sus adicciones, vigencias y actualizaciones.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- Las licencias del PROYECTO.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL OTROSÍ QUE LO VINCULE AL CONTRATO

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

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

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

CESIÓN DEL CONTRATO.

El oferente seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin que medie autorización expresa y escrita del MUNICIPIO.

Atentamente,



DIEGO FERNANDO MENDOZA TASCÓN
Alcalde Municipal
San Pedro- Valle