MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO, CESAR.

SE PUBLICA LA SIGUIENTE INVITACION PARA LA SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR INVERSIONISTA INTERESADO EN VINCULARSE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA, PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO, EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, PARA QUE DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO LA COMERCIALIZACIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN UN LOTE DE TERRENO DEL MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO.

OBJETO: El Municipio de la Jagua de Ibirico, departamento del Cesar, a través de la Fiduciaria Popular S.A, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**, requiere adelantar la publicación del pliego de condiciones para que se lleve a cabo el proceso de evaluación y selección del proponente persona natural o jurídica que cuente con los requisitos de experiencia e idoneidad para que por su cuenta y riesgo desarrolle la construcción de un Proyecto Inmobiliario de Interés Social.

ABRIL DE 2023

Contenido

INTRODUCCIÓN. 5
CAPITULO I 7
1. INFORMACIÓN GENERAL 7
2. IMPORTANCIA DEL ESQUEMA FIDUCIARIO 7
3. RÉGIMEN LEGAL 8
4. ASPECTOS GENERALES 9
4.1. Costos Derivados Del Proceso De Contratación. 9
4.2 Horario. 9
4.3 Idioma 9
5. DEFINICIONES 9
6. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA 10
7. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE 10
8. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 10
CAPITULO II 11
9. CONVOCANTE 11
10. OBJETO 11
11. TRANSITO A FIDEICOMITENTE 12
12. FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO 12
12.1. Fase de Parqueo 12
12.2. Fase De Preventa Y Cumplimiento De Condiciones – Punto De Equilibrio 13
12.3. Fase De Construcción 13
12.4. Fase De Escrituración 13
12.5. Fase De Liquidación 13
13. ALCANCE DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN 13
14. PRESUPUESTO ESTIMADO 14
15. DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS 15
16. LAS CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO 15
17. RESTITUCIÓN DE APORTES AL MUNICIPIO DE LA JAGUA 15
18. GARANTÍAS 15
19. DESTINATARIO DE LA INVITACIÓN 16
CAPITULO III 17
20. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN 17

21. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS 18
22. VISITA AL PREDIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO. 18
23. PROPUESTA ECONÓMICA 18
CAPITULO IV 20
CRITERIOS DE SELECCIÓN 20
24. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO 20
24.1 Carta De Presentación De La Propuesta 20
24.2 Fotocopia De La Cedula De Ciudadanía Del Proponente O Representante Legal. 20
24.3 Acreditación De La Existencia Y La Representación Legal 20
24.4 Objeto Social De Los Proponentes Para Participar En La Convocatoria. 21
24.5 Certificación Expedida Por El Revisor Fiscal Y Por El Representante Legal Sobre Pago De Aportes A La Seguridad Social. 21
24.6 Documento De Conformación Del Consorcio O Unión Temporal 22
24.7 Registro Único Tributario – RUT 23
24.8 Certificado De Antecedentes Disciplinarios. 23
24.9 Certificado De Antecedentes Policivos. 23
24.10 Certificado De Antecedentes Fiscales. 23
25. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO. 23
25.1 Carta de Capacidad Financiera. 23
25.2 Registro Único de Proponentes - RUP 24
25.3 Declaración De Origen De Fondos 24
26. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO 24
26.1 Requisitos De Experiencia General Y Específica Habilitante Del Proponente. 24
26.2 Experiencia General Del Personal 25
27. CRITERIOS DE EVALUACIÓN 26
28. FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA 27
28.1 Mayor Número De Área En Metros Cuadrados Construidas - Experiencia Del Proponente En Construcción. 27
28.2 Mayor Capacidad Financiera 27
28.3 Equipo Profesional 28
29. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA 28
30. CRITERIOS DE DESEMPATE 28
31. CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA. 28
CAPITULO V 30

32. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN 30
33. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.....30
34. FORMA DE PAGO AL PROPONENTE. 30
35. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD.....30
36. INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR SELECCIONADO 30
37. GASTOS DEL CONSTRUCTOR SELECCIONADO.....30
38. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL 30
39. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO 30
40. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.....31

INTRODUCCIÓN.

Fiduciaria Popular S.A actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO,** por expresa instrucción de su fideicomitente aportante, el **MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO**, en adelante el MUNICIPIO, mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social Y/o prioritario, en adelante el PROYECTO.

Con Fundamento en lo establecido en el artículo 6 de la ley 1537 de 2012, se procede a publicar en la página web de FIDUCIARIA POPULAR S.A. el documento de condiciones generales de la invitación privada y todos los anexos, la cual actúa como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO.**

Esta publicación se hace siguiendo las directrices de artículo 13 de la ley 1150 de 2007, particularmente en aras de garantizar una selección objetiva y trasparente en el marco del proceso de Invitación Privada, todo con el propósito de suministrar al público en general la información necesaria que les permita formular observaciones al contenido de estos términos de referencia.

En todo caso, los proponentes deberán ceñirse a lo establecido en esta invitación so pena de rechazo de las respectivas ofertas.

EL PROYECTO, tendrá las siguientes características:

Proyecto de vivienda de Interés social y Prioritaria, podrá contar con dos tipos de Casas de aproximadamente 45m2 hasta 70 m2 y deberá cumplir con las especificaciones del anexo 4 del presente documento.

Las viviendas se organizarán en manzanas y el proyecto se construirá por etapas y el número de etapas y casas a construir dependerán y podrá variar de acuerdo a las ventas y a los diseños que resulten aprobados por la oficina de Planeación Municipal. En todo caso el **FIDECOMITENTE CONSTRUCTOR** hará todo lo que esté a su alcance para realizar la totalidad del proyecto en un término máximo de veinticuatro (24) meses, en todo caso este plazo se podrá ampliar toda vez que se depende de las ventas y cierre financiero de los beneficiarios.

El valor máximo comercial por cada vivienda recibida a satisfacción será para vivienda VIP 90 SMMLV y para vivienda VIS de 115 SMMLV en ningún caso podrá ser superior al tope permitido por la ley para este tipo de viviendas. El valor de las viviendas disponibles cuando haya cambio de año será reajustado al incremento que se estipule para este tipo de viviendas. El valor de total venta de las unidades inmobiliarias incluye los impuestos, costos directos e indirectos, financieros, administración y utilidades propias de la comercialización, gerencia y construcción del proyecto que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

El PROYECTO **"URBANIZACIÓN PUEBLO PRIMERO 2,**" se desarrollará en el lote de terreno que se describe a continuación, el cual será transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO LA JAGUA DE IBIRICO -** a título de aporte:

Nombre del Proyecto	**Propietario del Lote**	**Número de Folio de Matrícula inmobiliaria**	**Ubicación y/o Nomenclatura**	**Área del lote**
URBANIZACIÓN PUEBLO PRIMERO 2	Municipio de La Jagua de Ibirico	192-53493		1 Ha. + 6.940.84 m2

El presente proceso de selección bajo la modalidad de Invitación Pública estará sujeto a la Constitución Política, al derecho privado y en especial al contenido de la Ley 1537 de 2012, al presente documento de condiciones generales y sus anexos que lo conforman.

CAPITULO I

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Administración Municipal de **LA JAGUA DE IBIRICO,** como entidad territorial del estado del orden Municipal, se encuentra facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, reglamentado por el Decreto 2045 de 2012, para realizar la financiación y el desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo reglamentados por el derecho privado. Por lo anterior, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de constructores interesados en desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS/VIP) "**PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO",** en un lote identificado con folio de matrícula 192-53493 o el que resulte de la subdivisión de este folio, quien se vinculará al Patrimonio Autónomo mediante la reglamentación del contrato de fiducia, donde adquiere 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 LA JAGUA DE IBIRICO – CESAR,** instruyó a **FIDUCIARIA POPULAR S.A.,** actuando como vocero y administrador del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**, la presentación formal de la invitación para la selección del Fideicomitente Constructor, para que realice: **PARA QUE DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO LA COMERCIALIZACIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN UN LOTE DE TERRENO DEL MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO.**

El **MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO – CESAR** constituyó el PA denominado **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**, administrado por la FIDUCIARIA POPULAR S.A., como vocera del 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 llevarse a cabo el proceso de selección, y de todos los recursos que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO.

Frente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 192-53493 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua se obliga aportar al Fideicomiso, para el desarrollo del PROYECTO, a su vez se obliga a salir al saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble aportado.

2. IMPORTANCIA DEL ESQUEMA FIDUCIARIO

La contratación de la sociedad fiduciaria garantiza, en los términos de la Ley 3 de 1993, Ley 388 de 1997, Ley 1537 de 2012 y decreto 1077 de 2015, el manejo y administración de los recursos destinados para la ejecución de proyectos VIS/VIP, ya sea tratándose los aportes de la entidad pública, representados en predios y subsidios en dinero, o de ahorros de los

grupos familiares representados en cuotas iniciales y demás subsidios del gobierno nacional o de las cajas de compensación familiar y los de créditos hipotecarios que se deben obtener para lograr el cierre financiero.

Con la intermediación de la sociedad Fiduciaria, se resguardan todos los recursos involucrados en el cierre financiero de los proyectos y se garantiza así que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares.

Es sobreentendido que con el esquema fiduciario se está procurando la generación de confianza y la mayor transparencia para todas las partes que interviene y, por tal razón en el Patrimonio Autónomo resultante de la vinculación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** se realizará el manejo de todos los recursos independientemente de su fuente.

3. RÉGIMEN LEGAL

A la presente Invitación Privada 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 Privada.

De conformidad con la ley 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, mediante la celebración entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin la limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la ley 80 de 1993, razón por la cual el **MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO - CESAR,** ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con **FIDUCIARIA POPULAR S.A** para la creación del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **PATRIMONIO AUTONOMO LA JAGUA DE IBIRICO**, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la fiduciaria como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que imparta el Municipio, adelante la invitación a constructores que puedan estar interesados en realizar la promoción, construcción 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 hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO,** constituido para el efecto y seleccionar el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que demuestre obtener la capacidad de ejecutar la gerencia y la construcción del proyecto y demás actividades, así como el interventor.

Una vez el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR** sea seleccionado por el MUNICIPIO y notificado por escrito por la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**, se

deberá suscribir otrosí, cuyo objeto consistirá en la reglamentación del contrato fiduciario a uno destinación inmobiliaria de administración y pagos, dentro de 5 días hábiles siguientes a dicha selección.

4. ASPECTOS GENERALES

4.1. Costos Derivados Del Proceso De Contratación.

Los costos y gastos en que los interesados incurran con ocasión del análisis de los documentos del proceso, la presentación de las observaciones, la preparación y presentación de las Ofertas, la presentación a visitas para participar en el proceso, estará a cargo de los interesados y proponentes.

4.2 Horario.

Para todos los efectos relacionados con los tramites del presente proceso de selección el horario de atención será el oficial establecido para atención al público por la Fiduciaria y por el Municipio, por tanto se establecerá un cronograma que deberá cumplirse dentro de dichos horarios de oficina esto es de lunes a viernes de 8 am a 5pm.

4.3 Idioma

Los documentos y las comunicaciones entregadas, enviadas o expedidas por los Proponentes o por terceros para efectos del proceso de contratación, o para ser tenidos en cuenta en el mismo, deberán ser otorgados en ESPAÑOL.

5. DEFINICIONES

- **TERMINOS DE REFERENCIA:** Es el conjunto de normas que rigen el proceso de selección y el futuro contrato, en los que se señalan las condiciones objetivas, plazos, y procedimientos dentro de los cuales los Proponentes deben formular su Oferta para participar en el Proceso de Contratación del contratista y tener la posibilidad de obtener la calidad de adjudicatario del presente proceso.
- **OFERTA:** Es la propuesta entregada a Fiduciaria Popular S.A. por los interesados en ser el contratista del presente proceso de selección.
- **ADJUDICACIÓN:** Es la decisión final del Municipio de LA JAGUA DE IBIRICO expedido por medio de un acto administrativo que determina el adjudicatario del presente procesos de contratación.
- **ADJUDICATARIO:** Es el Proponente que resulte adjudicatario y suscriba el OTROSI al contrato de Fiducia Mercantil de Administración y pagos **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** y obtendrá el título de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**
- **PROPONENTE:** Es la persona Natural o Jurídica o el grupo de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras asociadas entre si mediante la figura de Consorcios, Uniones Temporales que presentan una oferta para participar en el proceso.
- **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye.
- **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye mediante el presente instrumento, el cual se

denomina para todos los efectos **PA INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** identificado con el **NIT 830.053.691-8.**

- **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es el **MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO (CESAR),** quien aportará para el incremento del **FIDEICOMISO**, el Predio.
- **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**: Es la persona natural o jurídica seleccionada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por escrito.
- **INMUEBLE:** Es el folio de matrícula inmobiliaria número 192-5393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, inmueble que será transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.**
- **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica contratada por el **FIDEICOMISO,** elegido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** directamente o a través del comité evaluador que este designe. **EL INTERVENTOR** estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS** y de los demás recursos que ingresen al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**, así como de autorizar los giros solicitados a **LA FIDUCIARIA** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

6. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

Las obligaciones de la sociedad Fiduciaria en el desarrollo de **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** se encuentran en la minuta del contrato de Fiducia Mercantil que da origen a la presente Invitación.

7. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE

Las obligaciones del MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO frente al **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** se encuentran en la minuta del contrato de Fiducia Mercantil que da origen a la presente Invitación.

8. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Las obligaciones del MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO frente al **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** se encuentran en la minuta del contrato de Fiducia Mercantil que da origen a la presente Invitación.

CAPITULO II

9. CONVOCANTE

El **MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO,** celebró, en calidad de Fideicomitente Aportante, un contrato de fiducia mercantil Inmobiliario de administración y pagos con la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, para la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**, que recibirá la transferencia de derecho de dominio pleno del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social VIS/VIP. Con la finalidad de que **FIDUCIARIA POPULAR S.A.,** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** mantenga la custodia, administración y titularidad jurídica del bien inmueble y realice entre otros, la contratación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

10. OBJETO

El MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO - CESAR, a través de la **FIDUCIARIA POPULAR S.A**. como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** , requiere adelantar un proceso de convocatoria, evaluación y selección de una persona natural, jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de EXPERIENCIA E IDONEIDAD en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, como condiciones mínimas para prestar los servicios de: **PARA QUE DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO, DENOMINADO URBANIZACIÓN PUEBLO PRIMERO 2, QUIEN TENDRA A SU CARGO EL ACOMPAÑAMIENTO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LOS DISEÑOS, LA COMERCIALIZACIÓN, LA CONSTRUCCION, LA GERENCIA Y ESCRITURACIÓN DE DICHO PROYECTO,** bajo la modalidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

El proyecto de vivienda de social – VIS/VIP respecto de los cuales se podrá presentar es el siguiente;

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	TIPOLOGIA	NUMERO DE SOLUCIONES VIS/VIP
CESAR	LA JAGUA DE IBIRICO	UNIFAMILIAR	120 a 148

El valor máximo comercial por cada vivienda recibida a satisfacción será para vivienda VIP 90 SMMLV y para vivienda VIS de 115 SMMLV en ningún caso podrá ser superior al tope permitido por la ley para este tipo de viviendas.

11. TRANSITO A FIDEICOMITENTE

La totalidad de ejecución del proyecto "**URBANIZACIÓN PUEBLO PRIMERO 2,**", la comercialización, los diseños, la construcción, la gerencia y la entrega de dicho proyecto, cuyo alcance es de 148 unidades vivienda VIS/VIP aproximadamente las cuales se desarrollará por etapas, se realizarán conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 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, por las reglas del derecho privado, por lo que una vez el municipio de LA JAGUA DE IBIRICO 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 reglamentación, al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos a través del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** -suscrito el 22 de febrero de Dos Mil Veintitrés (2023)- y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de 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 LA JAGUA DE IBIRICO con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo Otrosí, en el 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 serán 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 POPULAR S.A,** ni con el **FIDEICOMISO** ni con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

12. FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

12.1. Fase de Parqueo

Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica de **EL INMUEBLE** fideicomitido en el **FIDEICOMISO**. Esta fase inicia con la transferencia de **EL INMUEBLE** y va hasta el inicio de la **FASE DE PREVENTAS Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**. Esta fase incluye las gestiones para el proceso de selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y del **INTERVENTOR** que estará encargado de realizar la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de interés social y en consecuencia la suscripción del **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

12.2. Fase De Preventa Y Cumplimiento De Condiciones – Punto De Equilibrio

Hace referencia a la fase de preventas del **PROYECTO**, que consiste en recibir y administrar en el Fondo de Inversión Colectiva Fiduliquidez que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **OPTANTES COMPRADORES**, vinculados a las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a través de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Esta fase inicia desde la fecha de suscripción del **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y va hasta la fecha prevista para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.

En esta fase **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos, entregados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en calidad de subsidios anticipados y por los terceros vinculados al **PROYECTO** y, los cuales deberán ser destinados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de las unidades que conformarán EL **PROYECTO**. Del mismo modo, las personas interesadas en adquirir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

12.3. Fase De Construcción

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, **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá los recursos que hayan sido transferidos por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a título de subsidios anticipados y por los **OPTANTES COMPRADORES**, en virtud de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** suscritos por estos.

La duración de la fase de construcción del Proyecto se señalará en el **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

12.4. Fase De Escrituración

Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, juntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y por instrucción de éste, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá(n) haber legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción del **PROYECTO**.

12.5. Fase De Liquidación

Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, lo cual se dará una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación dispuestas en este contrato.

13. ALCANCE DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El proyecto inmobiliario se adelantará sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 192-53493 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Chimichagua, conformado un total de 120 a 148 soluciones de vivienda bajo la modalidad de vivienda de

interés social y/o prioritaria, a desarrollarse en etapas, con áreas de 45 m2 hasta 70 m2 aproximadamente, con su urbanismo, parqueaderos comunales y zonas sociales.

Para la ejecución del proyecto se deberán contemplar las actividades señaladas en este documento y en su anexo técnico, entre otras, deberá el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizar las siguientes actividades.

A. Suscribir el Otrosí modificatorio al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos a través del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO.**
B. Realizar todos los estudios y diseños requeridos para la construcción del proyecto.
C. Comercializar, promocionar y escriturar las unidades de vivienda del proyecto.
D. Licenciar el proyecto de acuerdo a la norma aplicable.
E. Realizar la construcción del proyecto que sea licenciado y hasta la concurrencia con las ventas.
F. Liquidar el proyecto ante la Fiduciaria
G. Las viviendas se entregarán en condiciones de habitabilidad, como mínimo con las especificaciones exigidas para viviendas de interés social VIS/VIP, de acuerdo con las cartillas del MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO.
H. Sin perjuicio de lo establecido en el presente documento y en el contrato que se derive del proceso, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá cumplir con todas las normas, códigos y/reglamentos de diseño y construcción nacionales aplicables a todos y cada uno de sistemas constructivos, materiales actividades y demás procesos a desarrollar.

14. PRESUPUESTO ESTIMADO

El MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO, CESAR., colocará en calidad de aporte en especie el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria 192-53493 para que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su cuenta y riesgo ejecute el **PROYECTO "URBANIZACIÓN PUEBLO PRIMERO 2,".** El valor total del proyecto es indeterminado, toda vez que la cantidad de unidades construidas dependerá de las ventas totales del proyecto, en el presente proceso de selección no se contempla un presupuesto oficial, pues este se obtendrá cuando el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realice los estudios y diseños del proyecto.

Por lo anterior, para efectos legales se tendrá en cuenta el valor de los recursos en especie administrados por la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** objeto de transmisión de dominio por parte **MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO, CESAR.,** como valor del Contrato, es decir, se tomará el valor del avalúo comercial del inmueble.

15. DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS

La presente convocatoria pretende adjudicar a un Inversionista y Constructor que aporte, por su cuenta y riesgo, recursos para la realización del proyecto. Por su parte el Municipio de La Jagua de Ibirico, como Fideicomitente aportante, aportará subsidios en dinero, y en especie, en aras de transformar el hábitat a favor de la comunidad, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Concejo Municipal.

Los recursos en dinero aportados por el Municipio al **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** a título de subsidio para los beneficiarios, será desembolsado al **FIDEICOMIENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, como subsidios anticipados en cualquier etapa del proyecto para su ejecución, una vez acrediten las Condiciones de giro de los recursos. Los recursos provenientes de los subsidios anticipados podrán ser invertidos en su totalidad y se desembolsarán al iniciar la construcción, se destinarán únicamente para la ejecución y desarrollo de las viviendas a través de pagos realizados por el Fideicomiso, previamente avalado por **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

La terminación de cada una de las etapas será certificada por el constructor, con el visto bueno del Interventor. Deberá realizar la entrega de las unidades de vivienda con las especificaciones propias de las viviendas VIS/VIP, una vez realizado el trámite para la respectiva escrituración a los beneficiarios.

16. LAS 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 INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, para la liberación de los recursos entregados por **LOS OPTANTES COMPRADORES Y POR EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** durante la fase de preventa del PROYECTO, para que puedan ser destinados al desarrollo del **PROYECTO.**

Las **CONDICIONES**, así como el término del cumplimiento de las mismas serán establecidas en el **OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

17. RESTITUCIÓN DE APORTES AL MUNICIPIO DE LA JAGUA

LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** como créditos hipotecarios, subsidios de cajas de compensación, subsidios de Mi Casa Ya y hasta la concurrencia de los mismos.

18. GARANTÍAS

Para el cumplimiento de las CONDICIONES O PUNTO DE EQUILIBRIO para cada etapa respectiva del proyecto, deberá constituir a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** las garantías que cumplan los siguientes amparos:

A. Responsabilidad Civil Extracontractual RCE

El Fideicomitente Constructor deberá presentar para el cumplimiento de las condiciones de giro e inicio de construcción dicha garantía, por una cuantía equivalente al veinte (20%) de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. A favor de Fiduciaria Popular S.A. como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**

B. Pólizas de Seguros Todo Riesgo en Construcción

El Fideicomitente Constructor deberá presentar dicha garantía para el cumplimiento de las condiciones de giro e inicio de construcción del proyecto de vivienda por el equivalente al treinta (30%) del valor total de los costos directos por etapa constructiva, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. A favor de Fiduciaria Popular S.A. como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**.

C. Póliza Decenal

El Fideicomitente Constructor deberá presentar dicha garantía para la escrituración de las viviendas, la cual deberá estar vigente durante diez (10) años a partir de la expedición del certificado de ocupación. Para proteger el patrimonio de los compradores y del constructor.

19. DESTINATARIO DE LA INVITACIÓN

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

CAPITULO III

20. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente y a través del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**.

ETAPA DEL PROCESO	FECHA	LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a constructores.	27/04/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Popular SA www.fidupopular.com a los interesados en participar en el proceso.
Visita al predio, socialización del proyecto .	28/04/2023	Oficina de Planeación Municipio de la Jagua.
Aclaraciones y observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	2/05/2023	Se deben remitir al correo electrónico marcelo.hidalgo@fidupopular.com.co
Respuesta a observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	3/05/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Popular SA www.fidupopular.com
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección	12/05/2023	Se deben remitir propuestas al correo electrónico marcelo.hidalgo@fidupopular.com.co
Evaluación de Propuestas	15/05/2023 al 18/05/2023	Comité evaluador
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección	19/05/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Popular SA www.fidupopular.com

Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	19/05/2023	Se deben remitir al correo electrónico marcelo.hidalgo@fidupopular.com.co
Respuesta a observaciones a la evaluación	23/05/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Popular SA www.fidupopular.com
Adjudicación y Celebración del otrosí al contrato de Fiducia.	24/05/2023	A través de Fiduciaria Popular S.A.

21. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS

El procedimiento para la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** interesado en presentar su propuesta, será publicado en la página Web www.fidupopular.com.co/en/convocatorias y así mismo, todas las comunicaciones que se generen como parte del proceso.

Se deberá dar estricto cumplimiento al cronograma aquí establecido, respetando los plazos, horas y medios de recibo de la información. Solo se tendrán en cuenta las propuestas que cumplan con los términos señalados.

LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO,** realizara la recepción de la información y la enviara y publicara de acuerdo a lo señalado en el cronograma.

22. VISITA AL PREDIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.

Sera de obligatorio cumplimiento para el proceso, realizar una visita técnica al Inmueble En este sentido es pertinente indicar que el Municipio de La Jagua de Ibirico, entre otros es propietario del predio Identificado con folio de matricula 192-53493

Para la visita de inspección al Inmueble deberán asistir los representantes legal, ingeniero civil o Arquitecto o futuros miembros de la Unión Temporal o consorcio que se pretende constituir u otorgar autorización al funcionario que los represente.

El evaluador, entregara una constancia de asistencia a las personas que asistan a la visita, constancia que debe estar anexa a la propuesta junto con los requisitos de carácter técnico.

La no asistencia a la visita del predio dará lugar a que se rechace cualquier propuesta presentada

23. PROPUESTA ECONÓMICA

Si bien no será un criterio de asignación de puntaje, el oferente debe presentar su oferta económica en el formato contenido en el Anexo No. 3. No se aceptarán propuestas económicas en otros formatos ni que el diligenciamiento sea incompleto o no se ajuste a

las indicaciones establecidas en el presente documento. Para todos los efectos, se entenderá el proyecto respecto del cual el proponente presenta oferta serán únicamente los que incorpore en el Anexo No. 3, sin perjuicio de que éste se encuentre debidamente diligenciado.

Teniendo en cuenta que el objeto del proceso de selección establece un rango de viviendas a construir, el valor ofrecido por el proponente en el Anexo No. 3 para cada vivienda será el mismo independientemente del número de viviendas que se ejecuten en el proyecto respectivo. En todo caso, el Fideicomitente Constructor deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe la secretaria de Planeación Municipal, y que se encuentre dentro del rango establecido para cada uno del proyecto.

Los precios de la vivienda deberá incluir el costo total construcción de la vivienda y obras de urbanismo requeridas, así como la correspondiente elaboración, revisión y ajuste de los estudios y diseño arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la urbanización, expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción , permisos ambientales y la elaboración, protocolización, la gerencia y ventas, si es el caso, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y sus anexos.

Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto.

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 de diseño y construcción y de comodato con el ente propietario de los predios en que se ejecutarán los proyectos, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del Fideicomitente Constructor, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor ofrecido por vivienda para el proyecto será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de construcción. En la medida en que los contratos de diseño y construcción están sujetos a precio, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

CAPITULO IV

CRITERIOS DE SELECCIÓN

La verificación de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y técnico, y la evaluación de las ofertas se realizará por cuenta del Fideicomitente Aportante a través del Comité Evaluador designado para tal fin.

24. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero será objeto de verificación, en la medida en que son requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

24.1 Carta De Presentación De La Propuesta

La carta de presentación de la propuesta deberá ser diligenciada en el anexo 1 y firmada por el proponente, representante legal de la sociedad, consorcio o unión temporal, o por el apoderado debidamente autorizado, en la que se exprese formalmente la aceptación de las condiciones de la invitación directa y sus adendas modificatorias o aclaratorias, si las hubiere.

En el evento de suscribirse la propuesta mediante apoderado, debe anexarse con la carta de presentación de la oferta la autorización conferida, donde se indique expresamente que cuenta con poder para suscribir la propuesta en el monto señalado y en caso de resultar adjudicatario, suscribir el contrato respectivo, so pena de rechazo de la oferta.

Con la carta de presentación, el proponente debe aportar fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien suscribe la oferta.

24.2 Fotocopia De La Cedula De Ciudadanía Del Proponente O Representante Legal.

Se deberá presentar para el representante legal en caso de personas jurídicas y/o la persona natural proponente. Para el caso de consorcios o uniones temporales se deberá anexar la fotocopia de la cedula de cada uno de sus integrantes, si incluye una persona jurídica el documento de su representante legal.

24.3 Acreditación De La Existencia Y La Representación Legal

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el 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.

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos quince (15) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de

un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

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.

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas que lo conforman, expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

24.4 Objeto Social De Los Proponentes Para Participar En La Convocatoria.

Para todos casos los proponentes deberán acreditar que su objeto social se relaciona con alguna de las siguientes actividades: de Ingeniería Civil y Arquitectura, construcción de vivienda, gerencia de proyectos, gestión empresarial, preparación de terrenos para la construcción de edificaciones, y obras civiles, servicios construcción.

En el caso de los consorcios y/o uniones temporales los integrantes deberán acreditar que su objeto social se relaciona con una de las actividades aquí exigidas.

24.5 Certificación Expedida Por El Revisor Fiscal Y Por El Representante Legal Sobre Pago De Aportes A La Seguridad Social.

El proponente o miembro del consorcio y/o unión temporal, deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, en caso de estar obligado a tenerlo, si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme con la normatividad legal vigente, la certificación deberá suscribirla un contador con matrícula profesional vigente, en donde acredite que se encuentra al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar.

En caso del consorcio y/o unión temporal esta certificación debe ser presentada por cada uno de los integrantes.

En todos los casos, la certificación deberá haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

Se deberá aportar copia de la tarjeta profesional, documento de identidad y certificado de antecedentes disciplinarios vigente, expedido por la Junta Central de Contadores.

24.6 Documento De Conformación Del Consorcio O Unión Temporal

Cuando la propuesta la presente un consorcio y/o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza 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.
- Identificación de cada uno de sus integrantes: Nombre o razón social, tipo y número del documento de identificación y domicilio.
- Designación del representante: Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato en caso de resultar adjudicatario, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios. Igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- El objeto del consorcio o unión temporal deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexa o relacionada a la celebración del contrato o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio y/o unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- Señalar la duración del acuerdo consorcial y/o unión temporal, que no deberá ser inferior a la duración del contrato. Por tanto, deberá indicar que el consorcio no podrá ser disuelto ni liquidado en ningún, ni podrá haber cesión de las obligaciones que deban cumplir, hasta que se encuentre liquidado, debidamente entregado a los beneficiarios y recibido a satisfacción por la Fiduciaria y por la autoridad municipal competente, en el caso de resultar seleccionados, entre quienes integran el consorcio.
- Indicación de la participación porcentual de cada uno de los integrantes en la forma asociativa correspondiente. La sumatoria de los porcentajes de participación no podrá exceder del 100%.
- 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.

24.7 Registro Único Tributario – RUT
El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia de su Registro Único Tributario.

24.8 Certificado De Antecedentes Disciplinarios.
El proponente deberá anexar certificado de antecedentes disciplinarios de la persona natural representante legal y de la persona jurídica empresa, expedido por la Procuraduría General de la Nación, y de todas las personas naturales o jurídicas que conformen el consorcio o la unión temporal. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente Convocatoria.
En el caso de los consorcios y de las Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá presentar este certificado.

24.9 Certificado De Antecedentes Policivos.
El proponente deberá anexar certificado de antecedentes penales emitido por la Policía Nacional de Colombia, y de todas las personas naturales o jurídicas que conformen el consorcio o la unión temporal. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente Convocatoria.

24.10 Certificado De Antecedentes Fiscales.
El proponente deberá anexar certificado de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República de la persona natural representante legal y de la persona jurídica empresa, y de todas las personas naturales o jurídicas que conformen el consorcio o la unión temporal. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente Convocatoria.

25. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO.

25.1 Carta de Capacidad Financiera.

El proponente deberá presentar carta de capacidad financiera firmada por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público, para el caso de consorcios y uniones temporales deberá ser presentada por cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal. Adjunto a la carta deben esta los Estados Financieros con Corte a 31 de diciembre de 2022 para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de diciembre de 2022.

25.2 Registro Único de Proponentes - RUP

El proponente deberá presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP.

En el caso de Consorcios y Uniones temporales, deberá aportar cada uno de sus integrantes.

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA	
INDICADOR	**INDICE REQUERIDO**
Índice de Liquidez	Mayor o Igual a 2,0
Capital de Trabajo	Mayor o Igual a $4.000.000.000

25.3 Declaración De Origen De Fondos

El proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 2 de este documento. El evaluador de este proceso de selección podrá a través de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, 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 no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

26. 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:

26.1 Requisitos De Experiencia General Y Específica Habilitante Del Proponente.

El proponente deberá tener experiencia acreditada, en contratos cuya actividad sea la Construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social, que cumpla con las siguientes condiciones:

General

Tener como mínimo 15 años de constitución con un objeto relacionado en construcción de vivienda y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de consorcios y uniones temporales, se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Sin embrago, deberá

especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto. La no acreditación de este requisito dará lugar a la eliminación de la propuesta.

Especifica

El proponente deberá tener experiencia acreditada en proyectos cuya actividad sea la Construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario, que cumpla con las siguientes condiciones:

En el caso de los consorcios y/o uniones temporales sus integrantes deberán acreditar su experiencia en Construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas sumen 3.000 m2, de acuerdo con lo requerido por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

PROYECTO URBANIZACIÓN PUEBLO PRIMERO 2,

NUMERO DE UNIDADES	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL OFERTADA
148	45 m2	6.660

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar el cuadro de experiencia debidamente firmado por el representante legal y el RUP.

Se sumarán las experiencias acreditadas por los proponentes de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural.

Así mismo, deberá acreditar haber construido en los últimos dos (2) años o estar construyendo un proyecto VIS/VIP bajo los parámetros de la ley 1537 de 2012 para lo cual deberá aportar cualquiera de los siguientes soportes, las licencias de construcción y/o contrato.

La no acreditación de cualquiera de estos requisitos específicos dará lugar a la eliminación de la propuesta.

26.2 Experiencia General Del Personal

El Municipio de La Jagua de Ibirico teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, 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.

Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica
DIRECTOR DEL PROYECTO	Ingeniero Civil o Arquitecto	Mayor a diez (10) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matricula profesional.
DISEÑADOR ESTRUCTURAL	Ingeniero Civil o Arquitecto.	Mayor a diez (10) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matricula profesional. Acreditar el Diseños de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda.

- **Acreditación Experiencia Del Personal**

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, diploma o acta de grado, en las condiciones establecidas.

Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades contratadas, cumplan con los requisitos.

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 POPULAR 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.

27.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
FACTORES DE PUNTAJE ESPECIFICA	
MAYOR EXPERIENCIA EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS.	**500 PUNTOS**
MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA	**300 PUNTOS**
MAYOR INDICE DE LIQUIDEZ	150 PUNTOS
MAYOR CAPITAL DE TRABAJO	150 PUNTOS
EQUIPO PROFESIONAL	**200 PUNTOS**
TOTAL PUNTAJE	1.000 PUNTOS

28. FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA

28.1 Mayor Número De Área En Metros Cuadrados Construidas - Experiencia Del Proponente En Construcción.

- Proyectos de Vivienda VIS/VIP, cuya sumatoria sea de 3.000 a 5.000 m2 de área construida. **300 puntos.**
- Proyectos de Vivienda VIS/VIP, cuya sumatoria sea mayor 5.001 m2 de área construida. **500 puntos.**

28.2 Mayor Capacidad Financiera

- ***Mayor índice de liquidez***

Se asignará el mayor puntaje (150 puntos) al proponente que presente en su RUP el mayor índice de Liquidez. A las demás ofertas, se les asignaran puntos así:

- A la segunda oferta con mayor índice de liquidez se le asignara 130 puntos.
- A la tercera oferta con mayor índice de liquidez se le asignara 110 puntos.
- Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de mayor índice de liquidez se le ira restando 20 puntos.

- ***Mayor Capital de Trabajo***

Se asignará el mayor puntaje (150 puntos), al proponente que presente en su RUP el menor índice de endeudamiento. A las demás ofertas se les asignarán puntos así:

- A la segunda oferta con mayor capital de trabajo se le asignara (130 puntos)
- A la tercera oferta con mayor capital de trabajo se le asignara (110 puntos)

- Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de mayor capital de trabajo se le ira restando (20 puntos).

En el caso de consorcios o uniones temporales se tomará el índice de endeudamiento aportado por el miembro de la unión temporal o consorcio que tenga el mayor porcentaje de participación en esta.

28.3 Equipo Profesional

Se asignarán 200 Puntos a las hojas de vida que cumplan con los requisitos solicitados.

29. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA

El puntaje de cada propuesta será el resultado de sumar los puntajes obtenidos de acuerdo con lo indicado en los numerales 28.1 / 28.2 / 28.3de estos términos de referencia.

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el mayor puntaje y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación (1000 puntos), y que cumpla con lo requerido en el presente documento.

30. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el mayor capital de trabajo, de continuar el empate, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el mayor número de m2 construidos. Si el empate continúa, tendrá una posición prioritaria en la lista aquella que haya presentado el mayor índice de liquidez, y si el empate persiste, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas para la definición del orden en que será incorporado en la lista por parte del evaluador. El sorteo se realizará en audiencia a la que serán invitados los proponentes interesados y que se realizará en la fecha, hora y lugar indicados en el cronograma del proceso de selección.

31.CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA.

Además de los casos contenidos en la ley, el Municipio de La Jagua de Ibirico, rechazará las Ofertas presentadas por las siguientes causales de rechazo:

a. Cuando el objeto social del oferente no corresponda al objeto del proceso.
b. Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
c. Cuando el oferente no presente, dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
d. Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma

no sea aportada dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos.

e. Cuando se encuentre o compruebe que el oferente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
f. Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento para Fiduciaria Popular S.A, como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO**
g. Cuando el oferente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
h. Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
i. Cuando el Oferente habiendo sido requerido por Fiduciaria POPULAR S.A, como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO LA JAGUA DE IBIRICO** para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
j. Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
k. Cuando el mismo Oferente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
l. Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
m. Cuando la propuesta o la subsanación a la misma sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.

CAPITULO V

32. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución del proyecto será de 24 meses contados a partir de la firma del Otrosí Modificatorio por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En todo caso este plazo podrá ser modificado con el cronograma de obra presentado por el Constructor.

33. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

Serán las establecidas en el contrato de Fiducia Mercantil.

34. FORMA DE PAGO AL PROPONENTE.

La fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, efectuará el pago que corresponda al beneficio en el contrato que perfeccione este proceso de selección en los términos del contrato de fiducia mercantil, es decir, en las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción.

35. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA POPULAR S.A., al PATRIMONIO y al MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

36. INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR SELECCIONADO

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

37. GASTOS DEL CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR seleccionado,

38. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual el Municipio de La Jagua de Ibirico, Alcaldía Municipal.

39. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato 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

40. 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 POPULAR S.A, ni con el FIDEICOMISO, ni con el MUNICIPIO.

OVELIO ENRIQUE JIMENEZ MACHADO

ALCALDE MUNICIPAL

LA JAGUA DE IBIRICO - CESAR