MUNICIPIO "PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ"

Con base en las instrucciones entregadas por el señor ALCALDE MUNICIPAL DE PUERTO BOYACÁ, en su calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO "PATRIMONIO AUTÓNOMO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ", se publica la siguiente invitación a las empresas interesadas que cuenten con la experiencia y capacidad técnica, financiera, legal para el desarrollo del siguiente objeto:

INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DE UN FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, QUE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO REALICE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS, COMERCIALIZACIÓN, GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO PATRIMONIO AUTÓNOMO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ.

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN. 5

CAPITULO I 7

1. MARCO LEGAL 7

CAPITULO II 8

2.1. INFORMACIÓN GENERAL 8

2.2. CONVOCANTE 9

2.3. OBJETO 9

2.4. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR 11

2.5. FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO 14

2.5.1. FASE PREVIA: 14

2.5.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: 14

2.5.3. FASE DE ESCRITURACIÓN: 14

2.5.4. FASE DE LIQUIDACIÓN: 14

2.6. REGIMEN LEGAL 14

2.7. PRESUPUESTO ESTIMADO 15

2.8. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN 15

CAPITULO III 15

3. TRAMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN 15

3.2. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN 15

3.3. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS 16

3.4. VISITA DE INSPECCIÓN AL INMUEBLE 16

3.5. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN 17

3.6. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS 17

3.7. PROPUESTA ECONÓMICA 18

3.8. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS 19

3.9. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN 19

3.10. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA 19

3.11. CONSIDERACIONES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS 19

3.12. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES 19

3.13. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO 20

3.14. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS 20

3.15. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN 22

CAPITULO IV 22
4. CRITERIOS DE SELECCIÓN 22
4.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO 22
4.2.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA 22
4.2.2. FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA DEL PROPONENTE O REPRESENTANTE LEGAL. 23
4.2.3. ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL 23
4.2.4. OBJETO SOCIAL DE LOS PROPONENTES PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA. 23
4.2.5. CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL Y POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL. 24
4.2.6. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL 24
4.2.7. REGISTRO UNICO TRIBUTARIO – RUT 25
4.2.8. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS. 25
4.2.9. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES POLICIVOS. 25
4.2.10. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES. 25
4.2.11. GARANTÍAS 25
4.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO 26
4.3.1. REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES – RUP 26
4.3.2. CARTA DE CAPACIDAD FINANCIERA 26
4.3.3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS 27
4.3.4. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT 27
4.4. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO 27
4.4.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE 27
4.4.2. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA 28
4.4.3. EXPERIENCIA DEL PERSONAL 29
4.5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN 31
4.5.1. MAYOR EXPERIENCIA EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS. 31
4.5.2. PROPUESTA ARQUITECTONICA. 31
4.5.3. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA 31
4.5.4. SELECCIÓN DE PROPUESTAS 31
4.5.5. CRITERIOS DE DESEMPATE 32
CAPITULO V 32
5. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN 32

5.2. PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN 32
5.3. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN 32
5.4. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR. 32
5.5. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA..... 35
5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON LA ENTIDAD PROPIETARIA DE (LOS) PREDIOS EN QUE SE EJECUTARÁN LAS VIVIENDAS. 36
5.7. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO 37
5.8. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD 37
5.9. GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 37
5.10. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL 37
5.11. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES 37
5.12. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉSES 37
5.13. DOCUMENTOS CONTRACTUALES..... 38
5.14. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS. 38
5.15. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL. 38

INTRODUCCIÓN.

Fiduciaria Popular S.A actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO VILLA DEL PUERTO**, o el PATRIMONIO AUTONOMO (PA) por expresa instrucción de su fideicomitente aportante, el **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ**, 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, denominado **"VILLA DEL PUERTO"**, en adelante el PROYECTO.

EL PROYECTO, tendrá las siguientes características:

ETAPA	UNIDADES
1	16 UNIDADES
2	16 UNIDADES
3	16 UNIDADES
4	16 UNIDADES
5	16 UNIDADES
6	16 UNIDADES
7	16 UNIDADES
8	16 UNIDADES
9	16 UNIDADES
10	12 UNIDADES
11	12 UNIDADES
TOTAL	**168**

Habrá 2 tipos de apartamentos Tipo 1 (Nivel 1) de 62,46 m2 y tipo 2 (Nivel 2) de 65,17 m2 aproximadamente y de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento..

Las viviendas se organizarán en manzanas y en una escala menor en módulos bifamiliares de dos niveles, cada módulo constructivo es de ocho casas con dos puntos fijos, uno por cada 4 unidades, dos en primer nivel y dos en segundo nivel. En total son 24 módulos constructivos.

El proyecto se construirá por etapas y el número de etapas y apartamentos a construir dependerán y podrá variar de acuerdo al ritmo de las ventas. 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 treinta (30) 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 comercial por cada vivienda recibida a satisfacción será 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 del salario mínimo. 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 mismo se desarrollará por etapas en el predio que se referencia, propiedad del Municipio de Puerto Boyacá.

El PROYECTO VILLA DEL PUERTO se desarrollará en el lote de terreno que se describe a continuación, el cual será transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ** a título de aporte:

Nombre del Proyecto	**Propietario del Lote**	**Número de Folio de Matrícula inmobiliaria**	**Ubicación y/o Nomenclatura**	**Área del lote**
Conjunto Residencial VILLA DEL PUERTO	Municipio de Puerto Boyacá, Boyacá.	088-21552 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá	Carrera 9 a carrera 13 entre calles 33 y 34 Puerto Boyacá	3.2 Ha.

CAPITULO I

1. **MARCO LEGAL**

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 PUERTO BOYACÁ – BOYACÁ,** ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con **FIDUCIARIA POPULAR S.A** para la creación del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO VILLA DEL PUERTO**, 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** denominado **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO,** 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 PROYECTO VILLA DEL PUERTO**, se deberá suscribir otrosí, cuyo objeto consistirá en la reglamentación del contrato fiduciario a uno destinación inmobiliaria de administración y pagos, dentro de 10 días hábiles siguientes a dicha selección.

CAPITULO II

2.1. INFORMACIÓN GENERAL

La Administración Municipal de **PUERTO BOYACÁ – BOYACÁ,** 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) **PROYECTO DE VIVIENDA "PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ",** Conjunto Residencial VILLA DEL PUERTO Municipio de Puerto Boyacá, Boyacá. Identificado con folio de matrícula 088-21552 con un área de 3.2 Ha, 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 PUERTO BOYACÁ – BOYACÁ, instruyó a **FIDUCIARIA POPULAR S.A.,** actuando como vocero y administrador del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO**, la presentación formal de la invitación para la selección del Fideicomitente Constructor, para que realice: **PARA QUE DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO, DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ , QUIEN TENDRA A SU CARGO EL ACOMPAÑAMIENTO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LOS DISEÑOS ARQUITECTONICOS, LA COMERCIALIZACIÓN, LA ASESORIA TECNICA, LA CONSTRUCCION, LA GERENCIA Y ENTREGA DE DICHO PROYECTO, CUYO ALCANCE SERA DE 168 UNIDADES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA** (las cuales se desarrollará por etapas, teniendo en cuenta el flujo de ventas alcanzadas, así se avanzará progresivamente) proyecto que cuenta con los recursos de: (i) El Lote aportado por el Municipio (subsidio en especie), identificado con matrícula inmobiliaria No. 088-21552 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá, (ii) De los recursos propios entregados por los Promitentes Compradores, según sea el caso, para la adquisición de las unidades resultantes del proyecto, (iii) Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA y/o subsidio de vivienda de las CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR, (iv) créditos hipotecarios individuales de vivienda adquiridos por cada uno de los Promitentes Compradores, (v) Los recursos propios acreditados por el Fideicomitente Constructor o los recursos derivados de un crédito constructor destinado para el desarrollo del proyecto.

El **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ – BOYACÁ** constituyó el PA denominado **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO,** 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 088-21552 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá se obliga aportar al Fideicomiso, para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del contrato

Fiduciario, a su vez se obliga a salir al saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble aportado.

La FIDUCIARIA, como vocera del fideicomiso de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario 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 el mencionado contrato fiduciario para el desarrollo de la construcción de la etapa del PROYECTO, previo al visto bueno del VEEDOR designado, el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO así como los recursos entregados por el Municipio para subsidio de las familias beneficiarias, de manera proporcional.

2.2. CONVOCANTE

El **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ.,** celebró, en calidad de Fideicomitente Aportante, un contrato de fiducia mercantil de administración y pagos con la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO**, que recibirá la transferencia de derecho de dominio pleno del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social VIS **"VILLA DEL PUERTO"**. Con la finalidad de que **FIDUCIARIA POPULAR S.A.,** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO** mantenga la custodia, administración y titularidad jurídica del bien inmueble y realice entre otros, la contratación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

2.3. OBJETO

El MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ – BOYACÁ, a través de la **FIDUCIARIA POPULAR S.A**. como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO**, 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 VILLA DEL PUERTO DE PUERTO BOYACÁ – BOYACÁ, QUIEN TENDRA A SU CARGO EL ACOMPAÑAMIENTO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LOS DISEÑOS ARQUITECTONICOS, LA COMERCIALIZACIÓN, LA ASESORIA TECNICA, LA CONSTRUCCION, LA GERENCIA Y ENTREGA DE DICHO PROYECTO, bajo la modalidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

Este proceso se adelanta basados en la normatividad del tema de Vivienda a Nivel Nacional, que permite suscribir contratos con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos, así como la veeduría de los mismos, conforme a las directrices que Imparta el Municipio o **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previa evaluación por parte de este y al decreto 1920 de 2011 que habla de las GERENCIAS INTEGRALES, que cita textualmente: "Los Patrimonios Autónomos (PA) deberán contar con una Gerencia Integral desarrollada por una persona natural o jurídica de derecho público o privado, consorcio o unión

temporal, que deberá ser contratada por dichos PA y que será responsable, entre otros aspectos, de la dirección, administración, operación, supervisión y control de la construcción, promoción, comercialización, y/o socialización de los proyectos de vivienda urbana de interés social nueva". "La Gerencia Integral podrá ejecutar directamente o a través de terceros las labores de construcción de los proyectos de vivienda de interés social, así como la promoción, comercialización, y organización de la demanda en el competente social". "PARAGRAFO: La ejecución de las actividades aquí descritas a través de terceros no exime a la Gerencia Integral de las responsabilidades en la dirección, administración, operación, supervisión, comercialización, socialización, y control del proyecto.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La totalidad de ejecución del proyecto VILLA DEL PUERTO , la comercialización, los diseños arquitectónicos, la construcción, la gerencia y la entrega de dicho proyecto, cuyo alcance es de 168 unidades vivienda VIS (las cuales se desarrollará por etapas, teniendo en cuenta el flujo y dinámica de ventas alcanzadas del proyecto), 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 PUERTO BOYACÁ 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 de Administración y Pagos a través del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO** - suscrito el 15 de febrero de Dos Mil Veintitrés 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 PUERTO BOYACÁ 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.**

2.4. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

El proceso tiene el fin de seleccionar el proponente que ofrezca EXPERIENCIA e IDONEIDAD relacionada con acompañamiento a las posibles familias beneficiarias de subsidios de vivienda, los diseños arquitectónicos, la construcción, la promoción, la comercialización de Proyectos de Vivienda de Interés prioritario, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para vincularse como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del patrimonio autónomo **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ** y realizar **LA PROMOCION, LOS DISEÑOS ARQUITECTONICOS, LA CONSTRUCCIÓN Y TODAS LAS DEMAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO DENOMINADO VILLA DEL PUERTO; ASI MISMO, EL ACOMPAÑAMIENTO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, CUYO ALCANCE SERA DE 168 UNIDADES DE VIVIENDA** (las cuales se desarrollará por etapas, teniendo en cuenta el flujo y dinámica de ventas alcanzadas del proyecto). 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, sociales, la elaboración de estudios, diseños y demás tramites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente, así como también la gerencia y construcción del proyecto, también la proyección de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado a los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

El proponente presentará propuesta para la construcción de las 168 unidades de vivienda que se pretende, tal como se describió el alcance del objeto contratar. así:

ETAPA	UNIDADES
1	16 UNIDADES
2	16 UNIDADES
3	16 UNIDADES
4	16 UNIDADES
5	16 UNIDADES
6	16 UNIDADES
7	16 UNIDADES
8	16 UNIDADES
9	16 UNIDADES
10	12 UNIDADES
11	12 UNIDADES
TOTAL	**168**

Habrá 2 tipos de apartamentos Tipo 1 (Nivel 1) de 62,46 m2 y tipo 2 (Nivel 2) de 65,17 m2 aproximadamente y de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

El proyecto se construirá por etapas y el número de etapas y unidades a construir dependerán y podrá variar dependiendo del ritmo de las ventas. 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 treinta (30) meses, en todo caso este plazo se podrá ampliar toda vez que se depende de las ventas.

El valor comercial por cada vivienda recibida a satisfacción será 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 del salario mínimo. 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 **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** seleccionado, estará encargado de Los Estudios y Diseños, Comercialización, Gerencia y Construcción del Proyecto. El patrimonio autónomo derivado que se celebre como resultado del presente proceso de selección deberá comprender, como mínimo, las actividades señaladas en este documento, para el proyecto, conforme las cláusulas contractuales que se establezcan, Entre otras deberá realizar las siguientes actividades:

- Aportar los documentos requeridos por la Fiduciaria y suscribir los documentos necesarios para perfeccionar su vinculación al Fideicomiso PATRIMONIO AUTÓNOMO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ que se derive de este proceso en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- Proporcionar con cargo a sus propios recursos económicos (recursos propios y/o créditos) los dineros requeridos para financiar la ejecución de las obras de construcción del proyecto de vivienda, y aportarlos de la forma que se establezca en el contrato de Fiducia.
- Realizar estudio Topográfico y de Suelos del lote, realizar los estudios y diseños urbanísticos, hidrosanitarios, eléctricos, y demás requeridos de acuerdo con las condiciones del terreno, para el proyecto de conformidad con la normatividad vigente.
- Elaborar los diseños arquitectónicos, los cuales deberán ser aprobados por Municipio a través de la Secretaría de Planeación. Se deberán entregar planos arquitectónicos, memoria descriptiva del proyecto. Incluyendo los detalles constructivos requeridos. En todo caso el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos. En caso tal de presentasen observaciones, estas deberán ser de manera técnica y objetiva acorde con la normativa vigente, más no de carácter subjetivo.
- Elaborar los diseños estructurales, incluyendo las memorias de cálculo. Es obligación del Constructor entregar los planos definitivos y el documento escrito de las memorias
- Realizar el trámite para la expedición de la licencia de urbanismo y construcción.
- En todo caso los diseños propuestos serán aprobados en primera instancia por la Secretaría de Planeación durante el proceso de obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción que debe tramitar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de acuerdo con la norma urbanística establecida para el predio o las normas que la adicionen o modifiquen.
- Comprar o arrendar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. En todo caso debe dar prioridad en la contratación de personal residente en el municipio o en municipios aledaños.
- Los contratos laborales se celebrarán entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.,** y los trabajadores contratados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ni de cualquiera de estos con el **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ.**
- Llevar a cabo la planeación, dirección y coordinación de todos los actos necesarios para la ejecución de las obras.

- Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto del contrato con plena autonomía técnica y directiva.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- Llevar de manera clara ordenada y concertada con la sociedad fiduciaria los soportes y documentos base de la contabilidad.
- Realizar Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados de LA FIDUCIARIA sobre el inmueble identificado con folio de matrícula referenciado, sobre el cual se va a desarrollar el proyecto **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO.**
- El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles fideicomitidos, para el desarrollo del proyecto.
- Posterior a la convocatoria de los beneficiarios, realizar los planes y estrategias de venta que se requieran para comercializar las unidades resultantes. De la mano con los potenciales clientes realizar las actividades tendientes a la consecución de los créditos y subsidios adicionales para el cierre de los negocios.
- Entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO**, en los términos que la ley regula.
- El **FIDEICOMITENTE CONTRUCTOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el proyecto cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Suscribir en conjunto con LA FIDUICARIA como vocera del **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del proyecto **PATRIMONIO AUTÓNOMO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ**. Así mismo, coordinar todo el proceso de escrituración, fechas, notaria, hora de suscripción de escrituras.
- Registrar las escrituras públicas con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia de los inmuebles.
- Entregar a satisfacción del **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ**, todas las obras internas de urbanismo y construcción del proyecto.
- Para ordenar en debida forma y garantizar el proceso de la postventa, adelantar las reparaciones que los compradores de los inmuebles resultantes del proyecto soliciten por justa causa, siempre y cuando no correspondan al mal uso del inmueble, en el plazo no mayor a un año después de entregadas las unidades, con cargo a los recursos del
- Cumplir todas las fases de ejecución estipuladas en el contrato de fiducia.
- Liquidar del proyecto al finalizar su ejecución.
- Las viviendas se entregarán en condiciones de habitabilidad, como mínimo con las especificaciones exigidas para viviendas de interés social VIS, de acuerdo con las cartillas del MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente documento y en el contrato que se derive del proceso, el constructor deberá cumplir con todas las normas, códigos y/reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de sistemas constructivos, materiales actividades y demás procesos a desarrollar.

2.5. FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

2.5.1. FASE PREVIA:

Hace referencia a la fase de preventas del **PROYECTO**, consistente en recibir y administrar los recursos entregados por los **OPTANTES COMPRADORES**, vinculados a través de **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** para la futura adquisición de las unidades del **PROYECTO VILLA DEL PUERTO** cuyos recursos serán administrados en el Fondo de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA.**

En esta fase corresponderá al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

- Elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO VILLA DEL PUERTO.**
- Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción del **PROYECTO VILLA DEL PUERTO.**
- Acreditar cada una de las **CONDICIONES** que se establezcan en el contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO VILLA DEL PUERTO** destinados a la construcción del mismo.

2.5.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN:

Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos, a partir de la iniciación de este periodo **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO VILLA DEL PUERTO**. Durante esta etapa el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción.

2.5.3. 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 VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO VILLA DEL PUERTO** por cada una de las etapas, conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

2.5.4. FASE DE LIQUIDACIÓN:

Hace referencia a la liquidación del contrato fiduciario, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del contrato.

2.6. REGIMEN LEGAL

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

Por tal motivo **EL MUNICIPIO PUERTO BOYACÁ,** seleccionará a través de este proceso a EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** encargado de ejecutar el proyecto.

2.7. PRESUPUESTO ESTIMADO

El MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ., colocará en calidad de aporte en especie el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria 088-21552 ubicado Carrera 9 a carrera 13 entre calles 33 y 34 para que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su cuenta y riesgo ejecute el **PROYECTO VILLAS DEL PUERTO.** 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 del valor asegurado en la garantía de Cumplimento y de Pago de Salarios y Prestaciones Sociales, 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 PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ.,** como valor del Contrato, es decir, se tomará el valor del avalúo comercial del inmueble, que equivale a la suma de $2.259.200.000

2.8. DESTINATARIOS 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

3. TRAMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

3.2. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presenta el cronograma de las actividades a realizar durante el presente proceso de selección con sus fechas y plazos máximos de cumplimiento; proceso que adelantará **EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ**, directamente y a través del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO VILLA DEL PUERTO**:

ETAPA EL PROCESO	FECHA	LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a constructores. Publicación Términos de Referencia.	12/05/2023	Será a través de la página Web de la Fiduciaria Popular S.A. www.fidupopular.com.co/en/convocatorias para los interesados en participar en el proceso
Visita de inspección al inmueble y socialización del Proyecto.	18/05/2023 Hora: 8:00 am	El lugar de Encuentro para la visita será en las Instalaciones de la Oficina de Planeación Municipal de Puerto Boyacá, Boyacá, ubicadas en Cra. 2 No. 10 esquina, a las 08:00 Am, de ahí se realizará el traslado hasta el inmueble objeto de la presente Invitación Pública.

Observaciones a los Términos de Referencia	Hasta el 19/05/2023 18:00 Hrs.	Durante el termino se recibirán observaciones en los correos marcelo.hidalgo@fidupopular.com.co, geraldin.pataquiva@fidupopular.com.co
Respuesta a observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	24/05/2023	Será a través de la página Web de la Fiduciaria Popular S.A. www.fidupopular.com.co/en/convocatorias
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.	26/05/2023 hasta las 5:00 pm	Durante el termino se recibirán las propuestas en los correos marcelo.hidalgo@fidupopular.com.co, geraldin.pataquiva@fidupopular.com.co
Evaluación de Propuestas	Del 26/05/2023 al 30/05/2023	Sera efectuada por el Municipio de Puerto Boyacá
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.	31/05/2023	Será a través de la página Web de la Fiduciaria Popular S.A. www.fidupopular.com.co/en/convocatorias
Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	02/06/2023	Las observaciones y subsanaciones del informe de evaluación, podrán ser enviadas por el interesado al correo electrónico: marcelo.hidalgo@fidupopular.com.co, geraldin.pataquiva@fidupopular.com.co
Adjudicación del Fideicomitente Constructor.	06/06/2023	Será a través de la página Web de la Fiduciaria Popular S.A. www.fidupopular.com.co/en/convocatorias

3.3. 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 PROYECTO VILLA DEL PUERTO,** realizara la recepción de la información y la enviara y publicara de acuerdo a lo señalado en el cronograma.

3.4. VISITA DE INSPECCIÓN AL INMUEBLE

Sera de obligatorio cumplimiento para el proceso, realizar una visita técnica al Inmueble identificado con Folio de matrícula 088-21552, el cual se encuentra ubicado en el área urbana del municipio,

siendo el punto de encuentro Cra. 2 No. 10 esquina, a las 08:00 Am **,** tal como se indica en el cronograma, el proponente o su representante deberán presentante en el lugar y fecha indicado para conocer el inmueble, socializar el proyecto, conocer las condiciones del terreno y su entorno.

Para la visita de inspección al Inmueble deberán asistir los representantes legales – 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.

3.5. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

El Evaluador, en este caso en representación del **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ,** podrá realizar modificaciones a la presente convocatoria a solicitud de los proponentes interesados, se realizarán mediante adendas publicadas en la página Web www.fidupopular.com.co/en/convocatorias.

3.6. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán presentarse por correo electrónico y en medio físico, en los plazos, correos y direcciones establecidos en el cronograma, cumpliendo con lo especificado en el numeral 2.1 de la presente convocatoria.

El proponente reconoce que al presentar su propuesta está aceptando todos las y obligaciones que de este proceso de derivan, y que debe cumplir a cabalidad todas las condiciones jurídicas, financieras y técnicas para el desarrollo del **PROYECTO VILLA DEL PUERTO.**

Las propuestas se deben presentar de la siguiente manera:

a) Enviar al correo electrónico indicado en el cronograma, en carpetas comprimidas denominadas "CARPETA 1. RC JURIDICO deberá contener el anexo 1", "CARPETA 2. RC FINANCIERO deberá contener el anexo 2 y anexo 3", "CARPETA 3. RC TECNICO deberá contener constancia de visita al predio".

El correo no deberá superar 10MB, de lo contrario deberá enviarse dividido en varios correos, colocando en el asunto Parte 1, Parte 2 y así las veces que sean necesarias, indicando el número y nombre del proceso.

b) Así mismo, se deberán presentar en físico los documentos de la propuesta, debidamente legajados en carperas e indicando el contenido de cada una, con un índice punto por punto en el orden establecido en la presente convocatoria, denominados "CARPETA 1. RC JURIDICO deberá contener el anexo 1", "CARPETA 2. RC FINANCIERO deberá contener el anexo 2 y anexo 3", "CARPETA 3. RC TECNICO deberá contener constancia de visita al predio", los mismos se entregarán en sobres sellados marcados con la siguiente información:

- El número del proceso de selección.
- El nombre del convocante.
- El nombre del proponente y de su representante legal.

Los documentos físicos serán presentados en dos (2) ejemplares, uno para el **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ,** y otro para **LA FIDUCIARIA**.

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

No se aceptan propuestas enviadas por otro medio diferente a los señalados en el presente documento. Tampoco se recibirán propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada.

3.7. 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 podrá variar por estrategia comercial 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, o el número de viviendas que resulten del proceso de comercialización y que se encuentre dentro del rango establecido para cada uno del proyecto.

Los precios de la vivienda recibida a satisfacción 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 y registro del reglamento de propiedad horizontal, 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.

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.

3.8. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, en su calidad de vocero del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO VILLA DEL PUERTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ**, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso.

3.9. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Los plazos estipulados para presentar la propuesta están definidos en el cronograma, no se evaluarán propuestas presentadas con posterioridad a los vencimientos señalados, estas serán devueltas.
La **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO VILLA DEL PUERTO,** enviará al Evaluador vía correo electrónico las propuestas recibidas dentro de los tiempos estipulados.

3.10. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Evaluador, previa decisión en este sentido por parte del Municipio, podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página www.fidupopular.com.co/en/convocatorias

3.11. CONSIDERACIONES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Solo se realizará la calificación de las propuestas, cuando estas sean habilitadas jurídica, financiera y técnicamente, según las condiciones señaladas en este documento, en caso contrario la propuesta no será calificada.

Los proponentes podrán presentar observaciones frente al Informe Preliminar de Evaluación que resulte de la verificación del cumplimiento de las condiciones y requerimientos exigidos a las propuestas, dentro del término establecido en el cronograma.

3.12. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

El evaluador de las propuestas será realizada por un comité designado por la entidad, el cual verificará y evaluará las ofertas presentadas por los proponentes dentro del plazo señalado en el cronograma, término dentro del cual el comité evaluador, solicitará a los oferentes, cuando sea necesario hacerlo, que en el término que se fije en la respectiva comunicación, realicen las aclaraciones, subsanaciones, precisiones o se alleguen los documentos que se requieran para la evaluación de las propuestas. La presentación de las aclaraciones solicitadas por el **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ.**, no significa una oportunidad para que los oferentes puedan adicionar, modificar o mejorar la oferta.

El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de que fue alterada la capacidad económica, financiera u operativa del

proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador. El evaluador decidirá si la propuesta debe ser rechazada y motivará su decisión.

VERIFICACIÓN JURIDICA: HABILITADO/ NO HABILITADO
VERIFICACIÓN FINANCIERA: HABILITADO/ NO HABILITADO
VERIFICACION TECNICA: HABILITADO/ NO HABILITADO

La respuesta a las solicitudes del evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por el evaluador.

Si los documentos aportados por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el convocante o el evaluador que este designe, la propuesta será rechazada.
El informe de evaluación permanecerá a disposición de los proponentes en la Página WEB www.fidupopular.com.co/en/convocatorias por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término presenten las observaciones que estimen pertinentes.

3.13. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

Acorde con los resultados de la evaluación, la Fiduciaria realizará la publicación del informe para conocimiento de todos los proponentes interesados, quienes, según los resultados calificados por el Evaluador, podrán si se requiere subsanar la información presentada dentro de los plazos que señale la invitación y en la forma que lo indique el Evaluador.

Sin perjuicio de lo anterior, será RECHAZADA la propuesta del proponente que dentro del término previsto no responda al requerimiento que se le realice para subsanarla.

Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la propuesta ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para el cierre del proceso de selección y de presentación de la propuesta inicial, y en todo caso, no podrán modificar o mejorar su propuesta.

En lo que se refiere a los requisitos técnicos, jurídicos y financieros de las propuestas, los proponentes podrán aportar información complementaria, a solicitud del Evaluador, siempre que no implique modificaciones ni mejoras en su propuesta, y sea entregada dentro de los términos y en las condiciones que defina el Evaluador.

3.14. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

a) Cuando sean presentadas después de vencido el plazo o en lugar diferente al establecido para el efecto en el cronograma de los términos definitivos de la invitación.
b) Cuando al proponente se le haya requerido con el propósito de subsanar o aclarar un requisito habilitante de la propuesta y no lo efectúe dentro del plazo indicado.
c) Cuando las personas naturales o los socios o asociados de la persona jurídica o los miembros del consorcio o unión temporal que presentan propuesta, pertenezcan a otro proponente que también haya presentado propuesta para el presente proceso de selección.

d) Cuando no se suscriba la propuesta económica por el proponente o por el representante legal de la persona jurídica, del consorcio o de la unión temporal.
e) Cuando se compruebe colusión o fraude entre los proponentes, que altere la transparencia para la selección objetiva.
f) Cuando el proponente o uno de los integrantes del consorcio o unión temporal se encuentre incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
g) Cuando se compruebe que dentro de los cinco (5) años anteriores a la presentación de la propuesta, el oferente o uno de los conformantes de cualquier forma de asociación para la presentación de propuesta, consorcio o unión temporal, o sus representantes legales hayan infringido las normas relativas a lavados de activos.
h) Cuando el proponente incluya información o documentos que contengan datos alterados, inexactos o tendientes a inducir a error al **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ.,** siempre que estos le permitan cumplir con un factor de escogencia o le generen un mayor puntaje.
i) Cuando el proponente manifieste en su propuesta que no ha sido sancionado (multas, declaratoria de incumplimiento, declaratoria de caducidad) y el **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ.**, corrobore que dicha información NO es veraz.
j) Cuando el proponente o alguno de los integrantes del consorcio o unión temporal se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales de disolución y/o liquidación de sociedades.
k) Cuando el proponente o alguno de los integrantes del consorcio o unión temporal se encuentre(n) reportado(s) en el boletín de responsables fiscales vigente que expide la Contraloría General de la República.
l) Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal ha sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
m) Cuando el objeto social principal del proponente o de alguno de los miembros de la Unión Temporal o Consorcio o la actividad mercantil no tenga una relación directa con el objeto de la contratación.
n) Cuando presentada la propuesta mediante consorcio, unión temporal, o cualquier otra modalidad de propuesta conjunta, luego de la fecha señalada para la entrega de propuestas, se modifique el porcentaje de participación de uno o varios de sus integrantes, o uno o algunos de ellos desista o sea excluido de participar en el consorcio, unión temporal o la modalidad de asociación escogida o se modifique el representante del consorcio o unión temporal o la modalidad de asociación escogida.
o) Cuando no se aporte el documento de constitución de consorcio o unión temporal con la presentación de la propuesta o este no se encuentre suscrito por todos los integrantes y el representante.
p) La No presentación de la Propuesta Económica.
q) Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al autorizado por Ley para la Vivienda de Interés Social y/o Prioritario.
r) Cuando el oferente no realice la visita al predio en el que se va a realizar el proyecto en los términos del cronograma.
s) Cuando la propuesta sea presentada por persona(s) jurídicamente incapaz (ces) para obligarse o que no cumpla(n) con todas las capacidades, calidades y condiciones de participación indicadas en los términos de la Invitación.
t) Cuando el representante legal no tenga las facultades para conformar consorcio o unión temporal, para presentar propuesta y/o suscribir el contrato.
u) Cuando en el documento de conformación del consorcio o unión temporal, no se señalen las reglas básicas que regulen las relaciones de los consorciados o unidos temporalmente, o no fijen el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes o no se designe representante del consorcio o unión temporal.

v) Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los predios, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la verificación que realice el **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** como vocero y administrador del **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO VILLA DEL PUERTO** para el efecto.
w) Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas.
x) No allegar con la propuesta la certificación y/o formulario entregado por la entidad donde conste la asistencia a la visita del predio obligatoria.

3.15. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna(s) de las siguientes situaciones, el Municipio instruirá a la Fiduciaria para terminar 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.
- Cundo no se presenten interesados a la visita programada al Lote en donde se realizará el proyecto.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas que hagan inviable la ejecución del proyecto.

En el evento en que se presente alguno de los casos señalados, se publicará un aviso del convocante, en la página Web www.fidupopular.com.co/en/convocatorias 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 mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPITULO IV

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.2. 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.

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL

Los proponentes en 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.

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 plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso. Cada miembro del consorcio o unión temporal como 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 cinco (5) años 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 cinco (5) años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada. En caso de ser alguno persona natural que aporte certificaciones de experiencia, deberá manifestar expresamente que ejerce las actividades de construcción de viviendas desde hace por lo menos cinco (5) años.

4.2.4. 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, instalaciones hidráulicas, servicios de mantenimiento y 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.

4.2.5. 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.

El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente.

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

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

4.2.6. 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.

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.

4.2.7. REGISTRO UNICO 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.

4.2.8. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS.

El proponente deberá anexar certificado de antecedentes disciplinarios 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.

4.2.9. 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.

4.2.10. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES.

El proponente deberá anexar certificado de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República, 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.

4.2.11. GARANTÍAS

- **Garantía De Cumplimiento**

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá presentar posterior a la firma del Otrosí modificatorio del contrato fiduciario, dicha garantía en cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del Valor del Contrato referido en el numeral 2.7 del pliego de condiciones, con una vigencia igual a la del contrato y Seis (6) meses más, a favor del **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ.**

- **Garantía De Pago De Salarios Y Prestaciones Sociales**

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá presentar posterior a la firma del Otrosí modificatorio del contrato fiduciario, dicha garantía por un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%) del Valor del Contrato referido en el numeral 2.7 del pliego de condiciones, con una vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más, a favor del **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ.**

- **Pólizas de Seguros Todo Riesgo en Construcción**

Constituir con anterioridad al inicio de la fase de construcción, y una vez cumplido las condiciones – punto de equilibrio durante el proyecto inmobiliario se debe contar con la póliza acompañada del comprobante de pago de la prima, que ampare las siguientes garantías: POLIZA TODO RIESGO CONTRUCTOR 1) todo riesgo construcción, la cual será equivalente al treinta (30%) por ciento de los costos directos de la obra, por un término de duración de la misma y tres (3) meses más II) responsabilidad civil extracontractual, la cual será equivalente al veinte (20%) de los costos directos de la obra o cada etapa, por el término de duración de la misma.

- **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.

4.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

4.3.1. 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.

4.3.2. 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 el Representante Legal del consorcio. Adjunto a la carta deben esta los Estados Financieros con Corte a 31 de diciembre de 2022 o lo estipulado en el decreto 579 de 2021, 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 o lo estipulado en el decreto 579 de 2021.

De igual forma se podrá revisar el cumplimiento de estos requisitos con el registro único de proponente; todo esto atendiendo el análisis realizado por la entidad.

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA	
INDICADOR	**INDICE REQUERIDO**
Índice de Liquidez	Mayor o Igual a 1.50
Índice de Endeudamiento	Menor o Igual a 76%

Para efectos del cálculo de liquidez y endeudamiento, cada miembro deberá cumplir con los indicadores.

4.3.3. 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.

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

La **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, al menos un (1) día hábil de la fecha prevista para la publicación del informe de evaluación de la propuesta y para el efecto solicitará la información requerida al evaluador. En el caso en que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT la propuesta será rechazada.

4.4. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

4.4.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE

El proponente deberá tener experiencia acreditada, en contratos 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 por lo menos uno (1) de sus integrantes deberá 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 terminadas superen el número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas que comprende el **PROYECTO** (168 viviendas), es decir mínimo 10.721 m2.

PROYECTO VILLA DEL PUERTO		
NUMERO DE UNIDADES	**ÁREA CONSTRUIDA**	**ÁREA TOTAL OFERTADA**
168	63,8 m2	10.721

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 5 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar el cuadro de experiencia debidamente firmado por el representante legal o por el proponente persona natural, y las certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes Consorcios o Uniones Temporales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

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.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, si es persona natural deberá certificar que se dedica a la construcción y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

4.4.2. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

El proponente debe presentar su Propuesta Arquitectónica cumpliendo con los requisitos contenidos en el Anexo No. 4. Que deberá contemplar también, elementos responsables con el medio ambiente, económicamente beneficiosos y además saludables para vivir. Para lo cual, deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas mínimas señaladas en el anexo técnico y deberá, además, adjuntar la siguiente información:

a. Localización general indicando la orientación del proyecto.
b. Cuadro de áreas que indiquen claramente las áreas.
c. Implantación arquitectónica.
d. Implantación Urbanística.
e. Plantas arquitectónicas.

f. Fachadas y cortes por fachadas
g. Render: Representación de la imagen de apartamentos y torres.
h. Todos los planos deben ser presentados en el formato establecido, debidamente rotulados, cada área marcada, cotas, niveles.

4.4.3. EXPERIENCIA DEL PERSONAL

El Municipio de Puerto Boyacá, Boyacá, teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, el alcance, desarrollo, 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**

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado (si aplica) o acta de grado, expedida por la entidad respectiva.

CARGO	PERFIL	PUNTOS MAXIMOS (10)
Director de Obra (30% de dedicación)	Ingeniero civil o arquitecto con 8 años de experiencia contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional (anexar tarjeta profesional y certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios)	05
	Acreditar la Dirección de Obra en proyectos de vivienda en los últimos 10 años, de más de 10.000 m2 construidos.	05

CARGO	PERFIL	PUNTOS MAXIMOS (10)
Diseñador Estructural	Ingeniero Civil o Arquitecto, experiencia profesional Mayor a diez (10) años, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	05
	Acreditar el Diseño Estructural de al menos dos (2) proyectos de vivienda en los últimos 10 años.	05

CARGO	PERFIL	PUNTOS MAXIMOS (10)
Residente De Obra	Ingeniero Civil o Arquitecto. Mayor a cinco (5) años de experiencia profesional, a partir de la terminación del programa de formación respectivo.	05
	Acreditar la experiencia profesional en residencia de proyectos.	05

Los profesionales señalados anteriormente podrán ser cambiados por otros que reúnan los mismos o mejores resultados.

Hoja de Vida formato

Los profesionales deben anexar soportes académicos y laborales para acreditar el puntaje exigido:
La formación académica del personal profesional que aplica en este caso y determina su idoneidad, se acreditará así: Diploma de pregrado o acta de grado, matricula profesional o su equivalente y certificado de vigencia de la matricula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula está vigente y no ha sido cancelada o suspendida.

Tratándose de títulos obtenidos en el exterior y mediante los cuales se pretenda habilitar un profesional, estos deberán estar debidamente homologados ante el Ministerio de Educación Nacional, de acuerdo con la reglamentación vigente. El proponente debe anexar copia de la respectiva resolución de validación de los estudios y títulos académicos expedida por el Ministerio de Educación Nacional, en caso contrario el profesional no obtendrá puntaje.

Este requisito no se exigirá cuando se trate de profesionales titulados y domiciliados en el exterior que pretendan ejercer temporalmente la profesión en Colombia, lo cual deberá ser acreditado en la oferta, mediante oficio expedido por el profesional en el cual señale su domicilio.

Adicionalmente debe acreditar las mismas exigencias que requieren los nacionales para el ejercicio de la profesión tales como tarjeta profesional o su equivalente en el país de origen.

Acreditación de la Experiencia del Personal

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la expedición de la tarjeta profesional. Para la experiencia específica las certificaciones que acrediten dicha experiencia deberá contener como mínimo: Nombre y descripción del proyecto, contratante y contratista, cargo ejercido por el personal, periodo durante el cual se desempeñó. Se debe adjuntar Certificación o copia del contrato.

Carta de intención.

Con el fin de asegurar que se tiene la aquiescencia o consentimiento del personal ofrecido, el proponente deberá presentar carta de intención donde se indique disponibilidad y postulación del profesional en el cargo a designar, debidamente suscrita por el proponente y con firma de aceptación del cargo por parte profesional postulado, donde se especifique que el proponente garantiza su contratación conforme al ofrecimiento postulado en su oferta con la dedicación solicitada al proyecto y que este acepta las condiciones laborales ofrecidas en caso de resultar adjudicatario del contrato debidamente suscrita por cada uno de los miembros del equipo propuesto donde manifiesten: su intención de conformar el equipo de trabajo para la ejecución del proyecto, dedicación al mismo en porcentaje y el cargo a desempeñar.

4.5. 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 se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.

CRITERIO	PUNTAJE
MAYOR EXPERIENCIA EN M2 CONSTRUIDOS	50
EQUIPO PROFESIONAL	30
PROPUESTA ARQUITECTONICA	20
TOTAL PUNTAJE	**100**

4.5.1. MAYOR EXPERIENCIA EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS.

Experiencia Del Proponente en Construcción.

- Proyectos de Vivienda VIS/VIP, cuya sumatoria sea igual a 10.721 m2 de área construida. **20 puntos.**
- Proyectos de Vivienda VIS/VIP, cuya sumatoria sea mayor a 15.721 m2 hasta 20.720 de área construida. **30 puntos.**
- Proyectos de Vivienda VIS/VIP, cuya sumatoria sea mayor a 20.721 m2 de área construida. **50 puntos.**

4.5.2. PROPUESTA ARQUITECTONICA.

Mejor propuesta Arquitectónica.

Se asignará mayor puntaje por este criterio a aquellas Propuestas Arquitectónicas que incorporen las mejores áreas vendibles y aprovechen mejor la funcionalidad de los espacios, cumplan con la normatividad vigente, se ciñan al anexo #4 de la presente invitación, presente el mejor sistema constructivo para la zona y, además, que contemplen espacios comunitarios que generen un entorno de vida digna y saludable que contribuya a mejorar las condiciones de desarrollo de la población allí asentada. A esta propuesta se le asignaran (20 puntos).

A la segunda mejor propuesta se le asignaran (15 puntos).
A la tercera mejor propuesta se le asignaran (10 puntos).

4.5.3. 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 de la presente invitación que los otorgan.

4.5.4. SELECCIÓN DE PROPUESTAS

El evaluador incorporará en una lista las propuestas que hayan sido objeto de asignación de puntaje, incluyendo en el primer lugar a la que haya obtenido el MAYOR puntaje y así sucesivamente, de manera que en el último lugar se encuentre la que obtuvo el menor puntaje. Se numerarán las propuestas asignando el número 1 a la que tenga el MAYOR puntaje y así sucesivamente se identificará cada una de las propuestas con el número que corresponda.

La propuesta identificada con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será la primera seleccionada, de manera que el proyecto incluido en esa propuesta será ejecutado por el proponente de la misma, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.

4.5.5. 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 mayor y/o mejor equipo de trabajo, que en ultimas es quien será un factor determinante en la correcta y cabal ejecución del proyecto que se propone, 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.

CAPITULO V

5. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

5.2. PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que resulte seleccionado deberá suscribir, junto con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, el respectivo otrosí al contrato de fiducia mercantil Inmobiliaria, **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO VILLA DEL PUERTO**. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que resulte seleccionado ejercerá la vigilancia y custodia del(los) predio(s), durante el término de ejecución del proyecto.

Una vez cumplida la fase Previa, el proponente deberá cumplir los Condiciones de giro que se establezcan en el contrato y diligenciar los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, para iniciar el proceso de construcción. Asimismo, deberá suscribir el modelo de contrato de comodato indicado por el Patrimonio Autónomo.

5.3. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, previo perfeccionamiento del contrato y cumplimiento de los requisitos de legalización del mismo, para el desarrollo de todas las fases de ejecución del proyecto.

Una vez terminadas las viviendas, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe adelantar el trámite de escrituración de las mismas y el proceso de cobro de los pagos respectivos y de los subsidios gubernamentales. Una vez recibidas las viviendas y los proyectos a satisfacción, por parte del MUNICIPIO, la entrega material de las viviendas y del proyecto la debe realizar el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, siempre y cuando haya recibido los subsidios del gobierno nacional y/o de las Cajas de Compensación, los créditos y la totalidad de las cuotas iniciales.

5.4. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR.

En virtud de la firma del Otrosí al contrato de Fiducia Mercantil que realice la respectiva vinculación de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este contraerá las siguientes obligaciones:

- Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y/o en las escrituras de trasferencia, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud

de la custodia y tenencia de los inmuebles se deriven según el respectivo contrato de comodato precario.

- Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
- Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los **OPTANTES COMPRADORES Y PROMITENTES COMPRADORES**, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que a la letra indica: "5.2.3.3. La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse".
- Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO.**
- Al patrimonio autónomo corresponde el pago de los impuestos por la transferencia del predio (s) al fideicomiso, el pago de los servicios públicos hasta la entrega de las viviendas y los impuestos y contribuciones del registro de las escrituras públicas de las viviendas resultantes del proyecto, en los términos de la ley 1537 de 2012.
- Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** como propietario fiduciario, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará a la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva trasferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** devolverá los dineros depositados en el Fondo de Inversión Rentar junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.
- Informar a los **OPTANTES COMPRADORES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
- Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la FIDUCIARIA.

- Otorgar en la fecha de firma del Otro si al contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** y de la **FIDUCIARIA POPULAR S.A** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- Presentar la certificación semestral en la que indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Indicar a **LOS OPTANTES COMPRADORES** el número de la cuenta bancaria de recaudo donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por LA FIDUCIARIA en los Fondos de Inversión administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del encargo que cada uno de **LOS OPTANTES COMPRADORES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá informar, a **LOS OPTANTES COMPRADORES**, que **LA FIDUCIARIA** no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado a la cuenta de recaudos, hasta que la FIDUCIARIA obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por **LOS OPTANTES COMPRADORES**, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES** para efectos de constatar los recaudos que se hayan entregado, documentos que deben ser remitidos por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Una vez **LOS OPTANTES COMPRADORES** interesados hayan consignado las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda en los Fondos de Inversión administrados por **FIDUCIARIA POPULAR S.A., LA FIDUCIARIA** reconocerá, de manera individual a cada **OPTANTE COMPRADOR**, los rendimientos que dichos recursos generen a partir de la fecha en la cual se haya realizado dicha consignación.
- Mantener actualizada la información que le requiera **LA FIDUCIARIA.**
- Prestar todo el soporte que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieran en ejecución del presente contrato.
- Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los activos que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
- Informar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia los eventos que puedan afectar el cumplimiento de la finalidad del presente contrato y/o los que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios acordados para atender los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**. Su pago corresponderá al patrimonio autónomo.

- Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que grave el **BIEN INMUEBLE**. Los recursos serán aportados por el fideicomiso.
- Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
- Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de los inmuebles, así como del pago de las comisiones u honorarios correspondientes al **VEEDOR** por el **CONTRATO DE VEEDURÍA**, de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir de la suscripción del presente contrato, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y las cuotas de administración -de ser el caso-
- Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del **PROYECTO** por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al **PROYECTO**, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO** o la entidad financiera que financie el **PROYECTO** si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez cumplidas las **CONDICIONES**.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá instruir a **LA FIDUCIARIA** respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- Allegar a **LA FIDUCIARIA** los soportes que esta solicite, donde conste que se efectuaron las retenciones en la fuente según las normas legales vigentes.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá realizar a través de un ingeniero distinto al que elaboro los diseños estructurales la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones que deberán cumplir con la totalidad de las normas previstas en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, o demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, recayendo la responsabilidad sobre este.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y quien realice por cuenta de éste el diseño estructural del **PROYECTO** deberá llevar a cabo la ejecución del mismo conforme lo aprobado en la licencia de construcción independientemente de su uso, recayendo la responsabilidad sobre estos.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán las demás obligaciones establecidas en el contrato, en las escrituras públicas que contengan las trasferencias del BIEN INMUEBLE, en el contrato de comodato precario y en la ley.

5.5. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA

Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías solicitadas en este documento, si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

En el caso en que se presente un comprobado incumplimiento reportado por el Veedor, presentar los respectivos informes al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación de los cronogramas y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de construcción.
Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON LA ENTIDAD PROPIETARIA DE (LOS) PREDIOS EN QUE SE EJECUTARÁN LAS VIVIENDAS.

- Recibir a título de comodato precario, el(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán los proyectos, antes del inicio de la fase de construcción de los mismos.
- Cumplir las obligaciones señaladas en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil, incluyendo la vigilancia y custodia del(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán los proyectos.
- Cuidar, y conservar el(los) predio(s) en forma tal que se mantenga en buen estado, siendo su responsabilidad el mantenimiento a que haya lugar en los términos del artículo 2203 del Código Civil.
- No variar la destinación, ni el uso propuesto para el (los) predio (s) dado en comodato y responder por su correcta utilización.
- Pagar de manera oportuna los servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s)
- Responder por todos los daños causados a terceros que sean imputables al comodatario, durante el término de ejecución del contrato de comodato.
- Responder por cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de los bienes, cuando haya dado al bien un uso indebido o cuando demore su restitución. Se exceptúan los daños ocasionados por fenómenos de la naturaleza o casos fortuitos.
- Velar con el apoyo de las autoridades locales que no se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en el inmueble.
- Informar al comodante y al Veedor del contrato de construcción, en forma inmediata y por escrito, los deterioros o amenazas que sufran el(los) bien(es) entregados en comodato, sin perjuicio de la responsabilidad de vigilancia y custodia a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**
- Restituir el(los) inmueble(s) sobrantes, en buen estado, al propietario de los mismos, una vez terminado el **PROYECTO** suscrito con **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA**
- Asumir la responsabilidad de guardián del(los) predios dados en comodato, en su calidad de comodatario, y responder por la realización, dirección y manejo de las labores de construcción que se adelantarán y en general por las actividades y afines y conexas con el desarrollo de dicha construcción. En consecuencia, mantendrá indemne al **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA, a FIDUCIARIA POPULAR S.A.,** y al Fideicomitente, ante cualquier reclamación que pueda derivarse del desarrollo de las obligaciones a su cargo, del

incumplimiento de sus obligaciones como comodatario y/o de las labores y actividades por él desarrolladas en los bienes objeto de comodato. En consecuencia, saldrá a la defensa de estos últimos asumiendo los costos y gastos que genere la defensa.

- Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, así como del normal desarrollo del objeto del mismo.

5.7. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato al cual se vinculará el proponente adjudicatario, podrá terminarse anticipadamente por las causales señaladas en el contrato, en cualquier momento, y en caso que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las líticas SARLAFT establecidas por la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

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

5.8. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.,** al **PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO PROYECTO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA** y al **MUNICIPIO DE PERTO BOYACÁ, BOYACÁ**, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

5.9. GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación de los contratos serán de cargo exclusivo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.10. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos de la ejecución del proyecto, se tendrá como domicilio el **MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ.** Al igual que para el presente proceso.

5.11. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución de los contratos, podrán acudir a los mecanismos de solución previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, el mismo se pondrá en conocimiento del juez del contrato.

5.12. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉSES

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de los contratos 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.

5.13. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

- Los términos de referencia, con sus anexos, oficios aclaratorios y adendas. Los estudios y diseños del proyecto a ejecutar.
- La propuesta del oferente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- El contrato de fiducia mercantil, el cual se enviará según solicitud del proponente a los correos especificados para el envío de observaciones.

5.14. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS.

Si el proponente seleccionado no suscribe los contratos a que haya lugar 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 **FIDEICOMISO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA**, y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos.

5.15. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

El proponente favorecido ejecutará el proyecto o los proyectos seleccionados como resultado del presente proceso de selección con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre la **FIDUCIARIA POPULAR S.A**., ni el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ni con el **FIDEICOMISO VILLA DEL PUERTO - MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA.,** ni los Fideicomitentes, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

JICLY ESGARDO MUTIS ISAZA
Alcalde Municipal de Puerto Boyacá, Boyacá

Proyectó: G. Gil

Revisó: A. Martínez A.M.