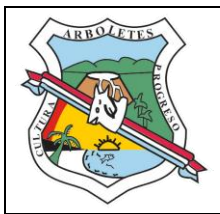


|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 1 de 2                   |

## INVITACIÓN PARA SELECCIONAR UN CONSTRUCTOR

Cordial saludo,

Mediante la presente, obrando en calidad de representante legal de la sociedad fiduciaria administradora del fideicomiso **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ (PAM) PARQUE RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA**, obrando de conformidad a lo dispuesto por las leyes 388 de 1997, 1537 de 2012, 2079 de 2021 y circular 046 de 2008 de la superintendencia financiera de Colombia, la Fiduciaria Popular, **Fidupopular**, previa instrucción y estructuración del presente documento por parte del Municipio de Arboletes, se permite realizar la presente invitación pública, para que cotice sus servicios como Desarrollador y constructor, conforme los parámetros remitidos en la presente

## INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE DESARROLLADOR CONSTRUCTOR

### INTRODUCCIÓN:

La FIDUCIARIA POPULAR S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, por expresa instrucción de su fideicomitente, el Municipio de ARBOLETES, mediante la presente se permite invitar a Desarrolladores constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social denominado CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, enmarcado dentro del programa “Mi Casa Ya” del Gobierno Nacional, y el programa de otorgamiento de subsidios de vivienda como un eje del plan de desarrollo Municipal 2020-2023.

### EL CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA:

Consistente en el desarrollo de aproximadamente 202 unidades de viviendas de interés social de diferentes valores cada una, con la finalidad de que las mismas puedan llegar a la mayor cantidad de personas que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del subsidio.

Las unidades de vivienda de interés social estarán ubicadas en 8 torres de 5 pisos cada una con 4 unidades de vivienda por piso, para un total de 20 unidades de vivienda por torre, es decir 160 viviendas en estas 8 torres. Así como también 10 viviendas en tipología unifamiliar y 32 viviendas en tipología bifamiliar en mampostería estructural.

Adicionalmente el proyecto deberá tener una zona comercial de apoyo al uso de las viviendas, que serán enajenadas a terceros en condiciones y precios de mercado, tal y como si se tratara de un proyecto de iniciativa privada. El desarrollador inmobiliario seleccionado, deberá responder al municipio por la alícuota o proporción del lote en el precio de venta de cada unidad inmobiliaria comercial. Ese valor proporcional del lote en el precio de venta de cada unidad inmobiliaria comercial será retornado en subsidios en dinero para los beneficiarios del proyecto de vivienda.

El terreno donde se desarrollará el proyecto es un inmueble ubicado en zona urbana del municipio de ARBOLETES, con un área de aproximadamente de 10.000 M2, identificado con matrícula inmobiliaria 034-94421 de la oficina de registro de instrumentos públicos de ARBOLETES.

Todas las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos, de sismo resistencia, instalaciones y demás mínimos, que se establezca en la normativa que rige la materia, así como los demás criterios técnicos mínimos establecidos

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

en el presente documento para el proyecto de vivienda, así como las obligaciones urbanísticas que el respectivo plan de ordenamiento territorial y licencia de construcción indiquen.

El Municipio de ARBOLETES es propietario del lote en el cual se pretende realizar la construcción del proyecto de vivienda de interés social. Por tanto, el lote en el cual se construirá el proyecto será aportado al fideicomiso a través del cual se realizará la administración del respectivo proyecto inmobiliario, para que el mismo obre dentro del proyecto como un subsidio de vivienda en especie otorgado directamente por la alcaldía, así como las licencias de construcción, sus correspondientes gastos derivados.

Para la realización del proyecto, el Municipio de ARBOLETES requiere seleccionar un desarrollador y constructor, que tenga la capacidad de diseñar y construir los proyectos de vivienda que el Municipio pretende desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades, en tanto el aporte del Municipio es el lote, la licencia de construcción e impuestos derivados de ella como un subsidio de vivienda en especie, sin embargo, podrá hacer otro tipo de aportes, que serán tenidos en cuenta para viabilizar el proyecto y para que apliquen como parte del subsidio otorgado que a su vez podrá ser en dinero o en especie.

#### MARCO LEGAL:

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012, la Ley 2079 de 2021 y la circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Municipio puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, razón por la cual el Municipio de ARBOLETES ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA POPULAR S.A. para la creación del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ DENOMINADO PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones que le imparta el Municipio, adelante la invitación a Desarrolladores constructores que puedan estar interesados en diseñar y construir el proyecto arriba citado en el Municipio de ARBOLETES, Antioquia.

Así las cosas, El Municipio de ARBOLETES, Antioquia, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del fideicomiso constituido para el efecto, para individualizar el desarrollador constructor que demuestre capacidad para llevar a cabo el diseño y construcción de los proyectos planteados.

Con posterioridad a que el Municipio de ARBOLETES, Antioquia, a través del PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, seleccione el constructor, éste constructor tendrá la obligación de constituir dentro de los 30 días calendario siguientes a la notificación que por escrito se le haga sobre su elección como constructor, un fideicomiso de administración inmobiliaria en la misma fiduciaria por medio de la cual se realiza la presente invitación, para llevar a cabo toda la realización y ejecución del proyecto.

En dicho fideicomiso se tendrá previsto la realización de la etapa de pre ventas, etapa de construcción y etapa de escrituración.

La etapa de pre ventas: Será el plazo en el cual el proyecto deberá cumplir una serie de condiciones que determinarán la posibilidad de llevar a cabo o no la construcción del mismo.

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

La etapa de construcción: Solo tendrá lugar con ocasión del cumplimiento de esa etapa de pre ventas, y tendrá la duración que el constructor determine dentro de la estructuración que realice dentro de su fideicomiso, conforme las especificaciones de construcción. Será la etapa de desarrollo técnico de la obra.

La etapa de escrituración: Será la etapa en la que el fideicomiso realice la transferencia de las unidades de vivienda construidas y compradas por los interesados, por instrucción del constructor.

#### **INFORMACIÓN SUMINISTRADA:**

Fiduciaria Popular como vocera del PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, y el Municipio de ARBOLETES, Antioquia, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

#### **PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:**

El proponente seleccionado acepta que la información entregada al Municipio de ARBOLETES a través de Fiduciaria Popular, Fidupopular, obrando como vocera del fideicomiso PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de propiedad exclusiva del Municipio de ARBOLETES.

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

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

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

#### **INTERPRETACIÓN ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:**

Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el fideicomiso PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA ni el Municipio de Arboletes serán responsables por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

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

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

### CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta.
2. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
3. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el Ordenamiento Legal Colombiano.
4. No estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

**Para las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras:** Las personas jurídicas que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de vigencia de su empresa es igual a la del plazo del contrato y cinco (5) años más, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección.

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

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

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

Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más, para quien dentro de dicho consorcio vaya a desarrollar las actividades de construcción.

En todo caso, en el acta de constitución, los miembros del consorcio o unión temporal, bien se trate de personas naturales o jurídicas, deberán manifestar que la duración del mismo será igual al plazo de ejecución del contrato y un (1) año más.

### DEL OBJETO A CONTRATAR:

EL CONTRATISTA se obligará para con EL CONTRATANTE a asumir por su propia cuenta y riesgo el proceso de diseño y construcción del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA que se compone de aproximadamente 202 unidades de vivienda de Interés Social que se pretenden hacer en el Municipio de ARBOLETES.

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

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

#### **ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR:**

El constructor que se seleccione para el efecto, deberá constituir dentro de los 30 días calendario siguientes a su selección como constructor, dos fideicomisos de administración inmobiliaria, en la misma fiduciaria desde la cual se está realizando la invitación, con la finalidad que dentro de dichos fideicomisos detente la calidad de fideicomitente constructor, y desarrolle las funciones de gerente, enajenador de vivienda, diseñador, comercializador y constructor del proyecto que se plantea a prevención suya.

Se deberán constituir dos fideicomisos de administración inmobiliaria, con la finalidad que a través de uno de ellos se desarrolle exclusivamente todo el proyecto inmobiliario afín a la vivienda de interés social. En el segundo fideicomiso se desarrollará exclusivamente todo el proyecto inmobiliario afín al comercio y usos complementarios. Lo anterior, con la finalidad de dar un manejo óptimo a la administración del proyecto.

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

Con todo, se hace claridad en que no es condición para desarrollar el proyecto de vivienda que el proyecto inmobiliario de naturaleza comercial obtenga punto de equilibrio. Sin embargo, dado que el proyecto comercial tiene como única finalidad apoyar el desarrollo urbanístico y habitacional de la zona, si es condición que para desarrollar el proyecto comercial se haya cumplido condiciones de giro del proyecto de vivienda, de al menos la primera etapa.

#### **DE LAS CONDICIONES DE GIRO MÍNIMAS QUE DEBERÁN TENER LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINSTRACIÓN INMOBILIARIA QUE CONSTITUYA EL CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA: (condición suspensiva a cumplir)**

El constructor seleccionado para la construcción del proyecto ha alcanzado las condiciones de giro, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, dentro del plazo de 6 meses contados desde que se dé inicio a la etapa de preventas del fideicomiso que el constructor constituya para el efecto. Las condiciones de giro se deberán cumplir por cada etapa. Por tanto, cada etapa será posible construirse en la medida que dicha etapa cumpla las condiciones. No obstante, lo anterior, si para la primera etapa no se cumplen las condiciones de giro, se entenderá que para las demás etapas tampoco se cumplirán, y procederá a restituirse el inmueble al municipio y a darse por terminado el contrato de fiducia, a menos que se genere una prórroga de mutuo acuerdo entre las partes involucradas.

Las condiciones que deberá cumplirse por cada etapa son las siguientes:



|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

1. Licencia de urbanismo y construcción ejecutoriada de la correspondiente etapa del proyecto, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente del fideicomitente. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la fiduciaria ni del fideicomiso.
2. Radicado correspondiente a la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que habla el artículo 185 del decreto 019 de 2012.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el contratista y certificada por el Interventor.
4. Un número de cartas de instrucciones, suscritas por los encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias, equivalentes al 60% del total de las ventas o de cada etapa del proyecto en caso de que se opte desarrollar el proyecto por etapas. Las cartas de instrucciones deberán estar acompañadas de la respectiva promesa de compraventa suscrita por el promitente comprador y el Fideicomitente.
5. Aportar el documento contentivo del presupuesto de la obra y el flujo de caja.
6. Contar con la aprobación de un crédito para la construcción del proyecto por parte de una entidad financiera debidamente constituida y con permiso de funcionamiento en Colombia, en caso de requerirse, o contar con cualquier mecanismo de financiación que podrá ser suministrado por particulares o inclusive por el mismo constructor o socios del desarrollador (en caso de cualquier forma asociativa) si cuenta con el músculo financiero para ello.
7. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el contratista en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, FIDUCIARIA POPULAR S.A. - NIT. 800.141.235-0 y el PATRIMONIO AUTÓNOMO CONSTITUIDO POR EL CONSTRUCUTOR-. El plazo de la póliza debe ser por el mismo tiempo de ejecución de la obra.
8. Certificado de tradición y libertad no superior a 30 días de expedición que acredite que los inmuebles sobre el cuales se va a desarrollar el proyecto pertenecen al fideicomiso que el constructor haya constituido para el desarrollo del proyecto.
9. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el proyecto.
10. La radicación en la sección de recepción de Fidupopular de la certificación firmada por el contratista y el Interventor, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.
11. Otros Documentos: El fideicomitente y beneficiario mantendrá a disposición de FIDUPOPULAR, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

#### PLAZOS PARA EJECUTAR EL OBJETO:

- **Para alcanzar las condiciones de giro:** El constructor seleccionado tendrá el plazo de 6 meses prorrogables por un plazo igual, siempre que medie acuerdo entre las partes involucradas en el proyecto y que conste por otrosí, para alcanzar la viabilidad del proyecto en ventas y las demás condiciones de giro a que haya lugar. En caso de que las condiciones de giro se cumplan antes de esta fecha, podrá darse inicio a la etapa de construcción del proyecto.
- **Para la construcción del proyecto:** El constructor seleccionado tendrá el plazo que indique conforme los diseños presentados, desde la declaratoria de haber alcanzado las condiciones de giro por parte de la fiduciaria. Por tanto, el plazo, será determinado por el constructor al momento de constituir la fiducia de administración inmobiliaria. En todo caso, dicho plazo de construcción no podrá superar los 24 meses para cada etapa, desde el momento en que se decreta el cumplimiento de las condiciones de giro para ella.

#### TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE:

Dado que la totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es el diseño y la construcción, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997, se entenderá que una vez se haya seleccionado desde el PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA el constructor que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste constituirá un fideicomiso de administración inmobiliaria en calidad de fideicomitente y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través de dicho patrimonio. A dicho patrimonio autónomo, también se vinculará la administración municipal como tradente, realizando la transferencia del lote, bien sea directamente o a través del PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA.

#### DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATISTA A SELECCIONAR:

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

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

#### A. REQUISITOS JURÍDICOS:

- Carta de presentación de la propuesta, debidamente suscrita por el Representante Legal o su apoderado acreditado mediante poder.
- Copia de la cédula del representante Legal.
- Acreditar que su objeto social le permite desarrollar el presente contrato.
- Tener mínimo cinco (5) años de existencia legal en Colombia a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción ninguno podrá tener menos de 5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales.

- Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio principal. Para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, el COPNIA o respectivo documento en que se evidencie la vigencia.
- El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o similares, cuando corresponda según la normatividad vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto 862 de 2013) de la siguiente manera:
  - Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional.
  - Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal.
  - La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES y en todo caso debe suscribirse por la Revisoría Fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley.
- Copia del Rut.
- Boletín de Responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000), situación que será verificada por el Municipio de ARBOLETES. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal.
- Certificado de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (Nuevo Código de Policía, Ley 1801 de 2016).
- Certificado de Inhabilidades por registro sexuales cometidos contra menores de 18 años (ley 1918 de 2018)
- Declaración bajo la gravedad de juramento debidamente suscrita por el representante legal o persona natural, de no haber sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

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

### GENERAL:

Tener como mínimo (6) seis años de constituida con un objeto social relacionado con actividades de enajenación y/o la construcción de vivienda multifamiliar y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Sin embargo, deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción ninguno podrá tener menos de 5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales.



|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

### ESPECÍFICA:

Haber construido dentro de los ultimo 5 años, contados desde la fecha de publicación de la invitación mínimo, 200 unidades entre vivienda de interés social y/o prioritaria, para lo cual deberá aportar respectivamente las certificaciones, o las licencias de construcción, los contratos o las actas de recibo de las correspondientes obras que pretenda acreditar.

### C. REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS DEL DESARROLLADOR CONSTRUCTOR A SELECCIONAR:

Que su patrimonio bruto del año gravable 2020 sea superior a tres mil millones de pesos (\$3.000'000.000) que sus ingresos netos sean superiores a tres mil millones (\$3.000'000.000), Dentro de los últimos 3 años contados desde la fecha de publicación de esta invitación, el constructor haya tenido una financiación, ya sea con recursos propios o mediante aprobación por créditos constructores directamente como titular de la obligación o como deudor solidario de los mismos, los cuales sumen mínimamente la suma de mil ( \$1.000.000.000) millones de pesos invertidos en las obras que pretenda acreditar. Para acreditar dicho requisito deberá aportar los respectivos estados financieros de los años en los que haya realizado los desembolsos en las obras o las respectivas cartas de aprobación de los créditos, emitidas por las entidades financieras o la certificación expedida por el fideicomiso con el cual se ejecutó el proyecto financiado.

Para el caso de las diferentes formas asociativas mediante las cuales puedan presentarse, como consorcios o uniones temporales, los asociados en dicha forma podrán acreditar que cuentan también con los recursos para apalancar directamente la obra. En dicho caso deberán acreditar que cuentan con los recursos líquidos en una cuenta bancaria, fondo de inversión, CDT, fideicomiso, encargo fiduciario, entre otras, y que, en caso de resultar dicho consorcio seleccionado para el efecto, transferirán dichos recursos al fideicomiso de administración inmobiliaria que se constituya para el efecto antes de la declaratoria de condiciones de giro, lo que puede ser en efectivo o avance real de las obras.

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

El constructor a seleccionar deberá acreditar una experiencia en diseño de proyectos inmobiliarios y experiencia en construcción de proyectos inmobiliarios así:

**EXPERIENCIA EN DISEÑOS:** El proponente deberá acreditar el diseño de proyectos de vivienda de interés social, cuya sumatoria de metros cuadrados sea de mínimo 10.000 M2 dentro de los últimos 5 años. El constructor podrá acreditar el cumplimiento de este requisito mediante contratos que hayan tenido por objeto o dentro de su alcance: “*Elaboración de diseño arquitectónico*”. Igualmente podrá hacerlo aportando licencias de construcción donde se identifique como titular responsable de los diseños.

| PARA DISEÑOS     |        |
|------------------|--------|
| METROS CUADRADOS | PUNTOS |
| 10.000           | 70     |
| 15.000           | 80     |
| 20.000           | 90     |
| Más de 20.000    | 100    |

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

**EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN:** El proponente deberá acreditar la ejecución como constructor de al menos 2 proyectos de Vivienda de interés prioritario o Vivienda de interés social en el territorio nacional en los últimos (5) años, cuya sumatoria de área construida de todos los proyectos acreditados sea igual o mayor a 10.000 m2.

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

- Nombre del contratante.
- Objeto y descripción del contrato, especificando el área total construida.
- Fecha de suscripción del contrato.
- Fecha de terminación del contrato.
- Valor del contrato.
- Valor ejecutado del contrato.
- Área total construida.
- Caracterización del proyecto habitacional construido.
- Dirección y teléfono del contratante.

El PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, y el Municipio de ARBOLETES, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

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

#### CRITERIOS DE DESEMPATE:

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

- Menor plazo que proponga para la entrega de los diseños arquitectónicos.
- Mayor área de cada unidad de vivienda que proponga.
- Haber realizado contratos o proyectos anteriormente en el departamento, y no haber sido sancionado.
- El proponente que acredite que por lo menos el 10% de su nómina la conforman empleados en las condiciones de discapacidad enunciadas en la Ley 361 de 1997 debidamente certificadas por la oficina de trabajo de la respectiva zona y contratados por lo menos con anterioridad de un año a la

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

- presentación de la propuesta.
- Sorteo por balotas.

#### DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN:

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

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

#### CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:

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

- Quando el objeto social del proponente o de los miembros del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto del proceso.
- Quando uno de los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con todos los requisitos habilitantes.
- Con el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- Quando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución del consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.
- Quando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- Quando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas.
- Quando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

- h) Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento.
- i) Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- j) Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
- k) Cuando el Proponente habiendo sido requerido por La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, por instrucción del Comité Fiduciario, para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- l) Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- m) Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- n) Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- o) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que, de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- p) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
- q) Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Asesor y Evaluador, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
- r) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).

#### DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO:

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

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

#### **ESTRUCTURA:**

Losas y muros en concreto reforzado.

#### **MAMPOSTERÍA:**

Muros en las tipologías uni y Bi familiar, según diseño en adobe 12X20X40 o similar. Se entrega muro divisorio en alcobas auxiliares y baño principal.

#### **CARPINTERÍA METÁLICA:**

Ventanería en aluminio natural. Pasamanos metálico en escaleras y balcón. Puerta de acceso principal metálica ala y marco.

#### **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:**

Una salida de TV por apartamento.

Una salida telefónica por apartamento.

No se instala timbre.

Suiches y tomas según diseño eléctrico cumpliendo con norma Retie.

#### **ACABADOS INTERIORES:**

Piso: Losa en concreto

Piso de baño en cerámica nacional 20 X 20 o similar.

Enchape de baño en cerámica nacional 20 X 20 o similar.

Altura 1.80 Metros en zona de ducha.

Enchape sobre mesón cocina 2 hiladas en cerámica nacional o similar.

Aparatos sanitarios línea Trevi o similar.

Muros en concreto y mampostería

Cielo losa en concreto.

#### **ZONA DE ROPAS:**

Fregadero en granito pulido con dos hiladas de enchape formato 20 X 20 o similar.

#### **INSTALACIÓN RED DE GAS:**

Salida para calentador y estufa.

#### **CARPINTERÍA DE MADERA:**

Medio marco metálico, ala tripleada y chapa de bola en baño.

#### **ZONAS COMUNES:**

Piso escalas y circulaciones en concreto para la vivienda de interés prioritario o vis bajas.

#### **CONDICIONES MINIMAS DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS**

- Estudios de suelos
- Diseños Estructurales
- Diseños Arquitectónicos



|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

- Presupuesto
- Especificaciones técnicas
- Plan de manejo ambiental
- Plan de manejo de tránsito
- Sistema de proyección contraincendios

Adicionalmente el proyecto deberá cumplir con otras condiciones generales tales como:

1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y el **EL FIDEICOMISO** será el primer propietario de las mismas.
2. El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por la secretaría de planeación municipal o la autoridad competente y, será responsabilidad del constructor el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, el pago de los respectivos impuestos y honorarios y solicitar las prórrogas o modificaciones a la misma. Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.
3. El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigentes al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.
4. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

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

#### PLAZO DE COMERCIALIZACIÓN:

La construcción del proyecto está sometida al cumplimiento de las condiciones de giro arriba indicadas, los cuales deberán ser cumplidos dentro del plazo de comercialización, el cual es de 6 meses prorrogables para cada etapa;

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

siempre que medie acuerdo entre las partes involucradas que conste en otrosí suscrito por todas, contados a partir del momento en que se dé inicio a la etapa de preventas del fideicomiso constituido por el constructor para el efecto.

Si dentro del plazo inicial no se alcanza el punto de equilibrio o las condiciones de giro, se dará por terminado el proyecto, sin sanciones para ninguna de las partes, ya que la no realización del mismo obedece a unas condiciones de mercado de oferta y demanda de las cuales ninguna de las partes es responsable.

#### **PLAZO PARA CONSTITUIR LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS:**

Una vez seleccionado el constructor será notificado por el PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA de tal hecho, y a partir del día siguiente de la comunicación en dicho sentido, contará con el plazo de 30 días calendario para constituir el fideicomiso de administración inmobiliaria.

#### **IDIOMA:**

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

#### **VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO:**

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

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

#### **PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA:**

Será de 2 días hábiles para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en esta invitación.

Una vez vencido el término para presentar la oferta, Fiduciaria Popular, Fidupopular, en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso, remitirá las propuestas que haya recibido al Municipio de ARBOLETES, para que éste realice la respectiva calificación de acuerdo a lo previsto en la circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA**

El desarrollo de esta convocatoria tendrá el siguiente cronograma, el cual podrá ser modificado por la fiduciaria previa instrucción del municipio a través de adendas y comunicado en la página web [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

|                                                                                  |                                                                         |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04                                |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                                         |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09<br>Página: 2 de 2 |

| ACTIVIDAD                                                                                                        | FECHA                                                                                  | LUGAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Publicación de la invitación                                                                                     | 22 de marzo de 2022                                                                    | Página web fiduciaria<br><a href="https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias">https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias</a>                                                                                                                                                                                |
| Formulación de inquietudes por parte de los interesados                                                          | 23 de marzo de 2022                                                                    | Correo electrónico:<br><a href="mailto:Claudia.malagon@fidupopular.com.co">Claudia.malagon@fidupopular.com.co</a> ,<br><a href="mailto:Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co">Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co</a> y<br><a href="mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co">sandra.maldonado@fidupopular.com.co</a> |
| Respuesta a las inquietudes formuladas por los interesados                                                       | 24 de marzo de 2022                                                                    | Página web fiduciaria<br><a href="https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias">https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias</a>                                                                                                                                                                                |
| Presentación de la propuesta en la fiduciaria                                                                    | Hasta el 28 de marzo de 2022. Hora 5.30. No se recibirán propuestas con posterioridad. | Correo electrónico:<br><a href="mailto:Claudia.malagon@fidupopular.com.co">Claudia.malagon@fidupopular.com.co</a> ,<br><a href="mailto:Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co">Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co</a> y<br><a href="mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co">sandra.maldonado@fidupopular.com.co</a> |
| Evaluación de las propuestas                                                                                     | 30 de marzo de 2022                                                                    | Municipio de ARBOLETES                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Publicación de la evaluación                                                                                     | 1 de abril de 2022                                                                     | Página web de la fiduciaria<br><a href="https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias">https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias</a>                                                                                                                                                                          |
| Comunicación al oferente ganador que su propuesta ha sido seleccionada                                           | 2 de abril de 2022                                                                     | Al correo electrónico del proponente ganador                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| vinculación del oferente a la fiduciaria y suscripción del contrato de fiducia entre el oferente y la fiduciaria | treinta (30) días calendario, contados a partir de la aceptación de la propuesta.      | Fiduciaria Popular S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### FORMULACIÓN DE INQUIETUDES:

Las inquietudes o preguntas relacionadas con la presente invitación, que surjan por parte de los proponentes, podrán ser presentadas dentro de las fechas relacionadas en el numeral precedente, mediante correo electrónico a [Claudia.malagon@fidupopular.com.co](mailto:Claudia.malagon@fidupopular.com.co), [Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co](mailto:Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co) y [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co), indicando en el asunto, el nombre y número de la convocatoria.

#### RESPUESTA DE INQUIETUDES:

Fiduciaria Popular, Fidupopular enviará a los correos electrónicos de los proponentes las respuestas a las inquietudes formuladas, siempre y cuando, las mismas se presenten en las fechas descritas en el cronograma de la invitación

#### DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA OFERTA:

- Crr 43A - # 5 A 113 Ed One Plaza Torre Sur Piso 9. Medellín, Colombia de Medellín. PBX: (06071382 ext 48702
- Email: [Claudia.malagon@fidupopular.com.co](mailto:Claudia.malagon@fidupopular.com.co), [Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co](mailto:Julieth.gonzalez@fidupopular.com.co) y [sandra.maldonado@fidupopular.com.co](mailto:sandra.maldonado@fidupopular.com.co)

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

Una vez conocidos los requisitos y condiciones para participar en la presente invitación, si considera que usted o la empresa que representa; según sea el caso, cumple con dichos requisitos y puede prestarnos los servicios solicitados en los términos y condiciones aquí establecidas, le solicitamos muy comedidamente presentar la respectiva propuesta.

#### **MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN:**

El municipio de arboletes, Antioquia obrando como fideicomitente del PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA, se reserva el derecho de modificar los términos de la invitación en cualquier momento, siempre y cuando para ello medie instrucción del municipio como fideicomitente. Las modificaciones que se realicen a la invitación, serán publicadas en la misma página de la fiduciaria. Razón por la cual los interesados deberán estar consultando permanentemente sobre las modificaciones realizadas y en todo caso, deberán tener en cuenta las modificaciones que se realicen para presentar su propuesta definitiva.

#### **DECLARATORIA DE DESIERTA**

La invitación se declarará desierta en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

#### **CIERRE Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS**

Las propuestas deberán ser dirigidas al Fiduciaria Popular, Fidupopular como vocera del fideicomiso PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA y presentadas con la documentación requerida en físico en el lugar y hora establecido en el cronograma del proceso.

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

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

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

No se validarán propuestas presentadas vía correo electrónico.

Se reitera que la fecha de cierre no se modificará o aplazará, salvo que Fiduciaria Popular, Fidupopular obrando como vocera del fideicomiso PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES, CONJUNTO RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA lo modifique por expresa instrucción del municipio como fideicomitente. En todo caso, la ampliación del plazo se dará a conocer mediante adenda que se publicará en la página Web antes de la fecha de cierre.

### **PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO:**

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

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

Para el proyecto Se tiene un presupuesto estimado en ventas del proyecto de vivienda es de: **\$23.200.000.000 veintitrés mil doscientos millones** de pesos.

### **PERÍODO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA:**

La propuesta tendrá un período de validez de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de cierre y entrega de la propuesta.

### **PÓLIZAS Y GARANTÍAS:**

El proponente interesado en presentar la oferta, en caso de resultar seleccionado para el desarrollo del proyecto, deberá constituir las pólizas de estabilidad de la obra, todo riesgo en construcción, cumplimiento y pago de salarios y prestaciones sociales en favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ (PAM) PARQUE RESIDENCIAL HERIBERTO ZAPATA identificado con NIT 830.053.691-8, por los siguientes montos:

- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** El valor de esta póliza será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración del contrato.
- **TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN,** la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más

|                                                                                  |                                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA<br>MUNICIPIO DE ARBOLETES<br>NIT. 890985623-4 | Código: P-ADM-AJ-04              |
|                                                                                  |                                                                         | Versión: 0                       |
|                                                                                  | CORRESPONDENCIA OFICIAL                                                 | Fecha de Aprobación:<br>23/06/09 |
|                                                                                  |                                                                         | Página: 2 de 2                   |

- Estabilidad de la obra: 20% por una vigencia de 5 años a partir de la entrega de cada edificio.
- Pago de salarios y prestaciones sociales: 5% por el plazo que dure la ejecución de cada etapa y 3 años más.
- Cumplimiento: 20% por la duración del contrato y 4 meses más.

#### **SANEAMIENTO:**

El Municipio de ARBOLETES como calificador de las propuestas a través del fideicomiso de la referencia (PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES) podrá optar por solicitar información complementaria o documentos que se evidencien que no fueron presentados en la propuesta, y sean relevantes para tener en cuenta en la calificación de la propuesta. En dicho caso, Fiduciaria Popular, Fidupopular como vocera del fideicomiso PAM MUNICIPIO DE ARBOLETES otorgará un plazo de 1 día hábil al proponente requerido para que acredite el documento faltante. En caso que el proponente no entregue el documento dentro del plazo señalado, la propuesta no será tenida en cuenta para su respectivamente calificación.