

**TERMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS PARA LA SELECCIÓN DE UN  
CONSTRUCTOR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES  
PRIORITARIA.**



**EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**

**NIT: 820.003.259-9**



**FIDUCIARIA POPULAR S.A**

**NIT: 800.141.235-0**

**CONVOCATORIA PRIVADA**

**PROCESO No:**

**OBJETO CONTRACTUAL:**

**“SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO “EL JARDIN”; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS”.**

**PRESUPUESTO OFICIAL: COSTO CERO.**

**PLAZO DE EJECUCIÓN: VEINTISEIS (26) MESES**

**TUNJA, 1 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

## RECOMENDACIONES INICIALES

1. Verifique, antes que nada, que no esté incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades generales ni específicas para contratar, cualquier inhabilidad o incompatibilidad no declarada será responsabilidad del proponente.
2. Para la presentación de la propuesta asegúrese de cumplir todas las condiciones y requisitos aquí señalados y siga las instrucciones que se imparten para la elaboración de su propuesta.
3. Proceda a reunir cuidadosa y diligentemente la información y documentación exigida y verifique la vigencia de tales documentos en los casos que sea requerido.
4. Toda consulta deberá formularse por escrito ante la FIDUCIARIA POPULAR S.A, no se atenderán consultas personales, ni telefónicas. Ningún convenio verbal con el personal de FIDUCIARIA POPULAR S.A, antes o después de la firma del Contrato, podrá afectar o modificar ninguna de las estipulaciones y obligaciones contenidas en estos Términos de referencia.
5. Los proponentes con la sola presentación de su propuesta autorizan a FIDUCIARIA POPULAR S.A, para verificar toda la información suministrada en ella.
6. Toda información relacionada con este documento se debe consultar única y exclusivamente en el sitio de Internet [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)
7. Tenga presente: el lugar, fecha y hora de entrega de la propuesta prevista para el presente proceso de selección, la cual debe ser entregada en medio magnético y en físico. **EN NINGÚN CASO SE RECIBIRÁN PROPUESTAS FUERA DEL TERMINO PREVISTO.**

## CARTA DE INVITACIÓN

**SEÑORES  
CONSTRUCTORES**

Respetados señores:

ECOVIVIENDA, después de haber efectuado los estudios de conveniencia y oportunidad con su respectiva matriz de asignación de riesgos, procedió a efectuar una convocatoria privada en orden a seleccionar la fiduciaria encargada ser titular y vocera de una fiducia mercantil inmobiliaria denominada patrimonio autónomo el jardín, la cual culminó con el acto de adjudicación de tal negocio con FIDUCIARIA POPULAR S.A. de conformidad con las normas del derecho privado.

FIDUPOLPULAR, con fundamento en las instrucciones de ECOVIVIENDA, en su calidad de FIDEICOMITENTE del contrato de fiducia mercantil CD-031-2021, previo concepto y recomendación favorable del COMITÉ EVALUADOR, informa que se publican en nuestra página web <https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias> los documentos definitivos del proceso Selección 01 - 2021 de INVITACIÓN PRIVADA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR.

Este proceso está referido al patrimonio autónomo EL JARDIN, entendiéndose que una vez, efectuada la selección, conforme a estos términos de referencia, el proponente adjudicatario habrá de concurrir a la suscripción del contrato de fiducia ya mencionado mediante un otrosí integral y cuyo texto se pone en conocimiento con estos términos de referencia.

En este orden de ideas, el otrosí integral incorporará en un solo cuerpo el contrato de fiducia mercantil que regulará la finalidad del fideicomiso, así como los derechos y obligaciones de cada una de las partes, sin dejar de lado los aspectos jurídicos y económicos relacionados con los adquirentes de las unidades de vivienda a partir del cierre financiero descrito en los términos de referencia de esta invitación privada.

Finalmente, los términos de la invitación, las comunicaciones, observaciones, solicitudes y respuestas oficiales se realizarán conforme a lo establecido en el cronograma oficial y en el presente documento de condiciones generales de esta invitación privada.

Atentamente,

FIDUCIARIA POPULAR S.A.

Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN.**

## CONTENIDO

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN POR INVITACIÓN PRIVADA                                   | 7  |
| 1.1    | INTRODUCCIÓN.   | 7  |
| 1.2    | IMPORTANCIA DEL ESQUEMA FIDUCIARIO  | 9  |
| 1.3    | ANTECEDENTE   | 10 |
| 2      | REGIMEN LEGAL   | 14 |
| 2.1    | INTERPRETACIÓN Y ACEPTACIÓN DEL DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES.                                   | 20 |
| 3      | ASPECTOS GENERALES.   | 21 |
| 3.1    | INVITACIÓN A LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS.  | 21 |
| 3.2    | DOCUMENTOS DE COMPROMISOS DE TRANSPARENCIA Y ANTICORRUPCIÓN   | 21 |
| 3.3    | COSTOS DERIVADOS DE PARTICIPAR EN EL PROCESO DE PROCESO DE SELECCIÓN.                                 | 21 |
| 3.4    | COMUNICACIONES  | 21 |
| 3.5    | HORARIO   | 22 |
| 3.6    | IDIOMA DEL PROCESO  | 22 |
| 3.7    | LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTERIOR   | 22 |
| 3.8    | OBLIGACIONES GENERALES DEL PROPONENTE SELECCIONADO, FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR               | 23 |
| 3.9    | CONVERSION DE MONEDAS.  | 24 |
| 3.10   | NOTAS DE ADVERTENCIAS   | 25 |
| 4      | DEFINICIONES  | 26 |
| 5      | ESQUEMA DE GESTIÓN BAJO LA MODALIDAD DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. | 28 |
| 5.1    | FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.  | 28 |
| 5.2    | OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA.   | 29 |
| 5.3    | OBLIGACIONES DE ECOVIVIENDA EN CALIDAD DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE.                                  | 29 |
| 5.4    | OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.  | 29 |
| 5.5    | OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.  | 31 |
| 6      | DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.  | 32 |
| 6.1    | ALCANCE DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:  | 32 |
| 7      | CLASIFICACIÓN UNSPSC  | 34 |
| 8      | VALOR ESTIMADO DEL PROYECTO   | 35 |
| 9      | PLAZO DEL PROYECTO:   | 35 |
| 10     | LUGAR DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO   | 35 |
| 11     | CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDAS A PROPONER.   | 35 |
| 12     | REQUISITOS HABILITANTES   | 36 |
| 12.1   | REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN JURÍCO   | 36 |
| 12.1.1 | <b>CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.</b>   | 36 |
| 12.1.2 | <b>PARA PERSONAS NATURALES</b>  | 38 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 12.1.3  | <b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES (RUP)</b>   | 38 |
| 12.1.4  | <b>CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.</b>   | 39 |
| 12.1.5  | <b>CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN.</b>   | 40 |
| 12.1.6  | <b>CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES.</b>   | 40 |
| 12.1.7  | <b>MULTAS- CODIGO NACIONAL DE POLICIA</b>  | 41 |
| 12.1.8  | <b>REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT).</b>  | 41 |
| 12.1.9  | <b>DOCUMENTO DE IDENTIDAD.</b>   | 41 |
| 12.1.10 | <b>DEFINICION SITUACION MILITAR.</b>   | 41 |
| 12.1.11 | <b>CERTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL Y PAGO DE APORTES PARAFISCALES.</b>               | 42 |
| 12.1.12 | <b>DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN DEL PROPONENTE PLURAL.</b>  | 42 |
| 12.1.13 | <b>ACTA DE JUNTA DE SOCIOS.</b>  | 43 |
| 12.1.14 | <b>COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN Y TRANSPARENCIA.</b>  | 43 |
| 12.1.15 | <b>DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS</b>   | 43 |
| 12.1.16 | <b>SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT.</b>                  | 44 |
| 12.2    | <b>REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN TÉCNICO</b>  | 44 |
| 12.2.1  | <b>EXPERIENCIA GENERAL</b>   | 44 |
| 12.2.2  | <b>EXPERIENCIA EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.</b>  | 45 |
| 12.2.3  | <b>EXPERIENCIA EN VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.</b>   | 46 |
| 12.2.4  | <b>EXPERIENCIA EN COMERCIALIZACIÓN BAJO EL PROGRAMA MI CASA YA.</b>  | 46 |
| 12.2.5  | <b>EXPERIENCIA EN DISEÑO Y/O FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y SOCIAL.</b>                           | 47 |
| 12.3    | <b>OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS:</b>   | 49 |
| 12.3.1  | <b>PERSONAL PROFESIONAL MÍNIMO REQUERIDO</b>   | 49 |
| 12.3.2  | <b>CERTIFICADO DE VISITA TÉCNICA.</b>  | 51 |
| 13      | <b>REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN FINANCIERO.</b>  | 52 |
| 13.1    | <b>ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.</b>  | 52 |
| 13.2    | <b>CAPACIDAD FINANCIERA:</b>   | 53 |
| 13.3    | <b>CAPACIDAD ORGANIZACIONAL</b>  | 53 |
| 14      | <b>EVALUACIÓN DE LA OFERTA</b>   | 54 |
| 14.1    | <b>CRITERIOS DE PUNTUACIÓN DE LAS PROPUESTAS</b>   | 54 |
| 14.1.1  | <b>ASIGNACIÓN DE PUNTAJE VALOR DE CRÉDITO, PUNTAJE MÁXIMO 350 PUNTOS.</b>  | 55 |
| 14.1.2  | <b>ASIGNACIÓN DE PUNTAJE ELEMENTOS CALIDAD (PLAN DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD) PUNTAJE MÁXIMO 350 PUNTOS</b>                   | 55 |
| 14.1.3  | <b>ASIGNACIÓN DE PUNTAJE AL NÚMERO DE UNIDADES DESARROLLADAS (EXPERIENCIA) PUNTAJE MÁXIMO 200 PUNTOS EN LOS DOS COMPONENTES.</b> | 56 |
| 14.1.4  | <b>INCENTIVO A LA INDUSTRIA NACIONAL (PUNTAJE MÁXIMO 100 PUNTOS)<sup>57</sup></b>  |    |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 15   | CRITERIOS DE DESEMPATE  | 59 |
| 16   | OBLIGACIONES  | 61 |
| 16.1 | OBLIGACIONES GENERALES DE LA ENTIDAD  | 61 |
| 16.2 | OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.  | 62 |
| 16.3 | OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO: | 64 |
|      | <b>16.3.1 POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:</b>   | 64 |
|      | <b>16.3.2 POR EL DISEÑO DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:</b>  | 65 |
|      | <b>16.3.3 POR LA GERENCIA DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a:</b>  | 66 |
|      | <b>16.3.4 POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:</b>  | 68 |
| 17   | OFERTA  | 70 |
| 17.1 | PRESENTACIÓN  | 70 |
| 17.2 | ACREDITACION DE REQUISITOS HABILITANTES   | 71 |
| 17.3 | REVISIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES   | 71 |
| 17.4 | SUBSANACIONES   | 71 |
| 17.5 | ENTREGA DE SUBSANACIONES.   | 72 |
| 17.6 | EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS   | 72 |
| 17.7 | DECLARATORIA DE DESIERTA  | 72 |
| 17.8 | RETIRO DE LA PROPUESTA  | 72 |
| 17.9 | RECHAZO   | 73 |
| 18   | ORDEN DE ELEGIBILIDAD Y SELECCIÓN   | 74 |
| 18.1 | EN CASO DE EMPATE   | 74 |
| 19   | GARANTÍAS PARA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.  | 75 |
| 20   | ACUERDOS COMERCIALES  | 76 |
| 21   | INTERVENTOR   | 77 |
| 22   | CRONOGRAMA  | 78 |
| 23   | Anexo: Formatos   | 79 |
| 23.1 | ANEXO No. 1   | 80 |
| 23.2 | ANEXO No. 2   | 82 |
| 23.3 | ANEXO No. 3   | 83 |
| 23.4 | ANEXO No. 4   | 84 |
| 23.5 | ANEXO No. 5   | 85 |
| 23.6 | ANEXO 6   | 87 |
| 23.7 | ANEXO 7   | 90 |

# **1 INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN POR INVITACIÓN PRIVADA**

## **1.1 INTRODUCCIÓN.**

**LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA Y FIDUCIARIA POPULAR S.A,** ponen a disposición de los interesados el Pliego de Condiciones **PARA ADELANTAR EL PROCESO DE “SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO “EL JARDIN”; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS”**

Con fundamento en lo establecido por el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, se procede a publicar en la página web de FIDUCIARIA FIDUPOPULAR el Documento de Condiciones Generales de la Invitación Privada y todos los anexos técnicos, la cual actúa como titular y vocera del patrimonio autónomo denominado “EL JARDIN”, todo de conformidad con el contrato de fiducia mercantil No CD-31 -2021.

Esta publicación se hace siguiendo las directrices del artículo 13 de la ley 1150 de 2007, particularmente en aras de garantizar una selección objetiva y transparente en el marco del proceso de Invitación Privada No. 01-2021, todo con el propósito de suministrar al público en general la información necesaria que les permita formular observaciones al contenido de estos términos de referencia.

En todo caso, una vez consolidado el documento de manera definitiva luego de las observaciones que se estimen conducentes, los proponentes deberán ceñirse a lo establecido so pena de rechazo de las respectivas ofertas.

En la propuesta no podrán señalarse condiciones diferentes a las establecidas en este Documento de Condiciones pues en caso de hacerlo se tendrán por no escritas y darán lugar, si la desviación constituye afectación sustantiva, al rechazo in limine de la propuesta.

Descripción de la Necesidad y Justificación de la Contratación.

El presente proceso de selección bajo la modalidad de Invitación Privada estará sujeto a la Constitución Política, al derecho privado y en especial al contenido de la Ley 1537 de 2012 en su artículo 6 y al presente documento de condiciones generales y sus anexos que lo conforman.

Ahora bien, según lo establece la Constitución Nacional, los municipios tienen autonomía para la administración de los asuntos de la respectiva entidad territorial con fundamento en actividades de planificación y promoción para el desarrollo económico y social dentro de su territorio, acompasándose en todo caso con las demás entidades en virtud del principio de colaboración en la gestión pública para alcanzar los cometidos bajo criterios de coordinación y complementariedad tanto a nivel departamental, como en el orden Nacional.

Bajo esa perspectiva, uno de los temas de mayor significación para el bienestar de la población es el relativo al acceso de la vivienda por los grupos o núcleos familiares vulnerables; de ahí que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas haya considerado que una familia accede al derecho a una vivienda adecuada; según el derecho internacional, cuando los individuos que conforman ese hogar gozan de los siguientes aspectos: 1) Seguridad jurídica de la tenencia; 2) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; 3) Precios razonables; 4) Vivienda habitable; 5) Acceso a la vivienda; 6) Ubicación; 7) Adecuación cultural;

Siendo estos algunos aspectos relacionados con el derecho a una vivienda adecuada, ello pone de manifiesto la complejidad del tema e ilustran las diversas perspectivas que se deben tener en cuenta para cumplir la obligación jurídica de satisfacer el derecho a la vivienda de los colombianos, de conformidad con lo dispuesto en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

La población estimada por el DANE resultados con base en el Censo Nacional de población y vivienda 2018 para el Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, es de 812 hogares, adicional a ello la problemática de vivienda generada por los proyectos Estancia del Roble y Torres del Parque en la que hay 589 hogares que nunca recibieron su vivienda.

El Municipio de Tunja, para evitar cinturones de pobreza, tiene el reto básico y de gran trascendencia en lo que respecta a la generación de viviendas dignas, máxime cuando actualmente cuenta con un déficit habitacional de alrededor de 1400 unidades de vivienda.

Por ello se requiere dar aplicación concreta y efectiva a las premisas de planeación para disminuir de manera sustantiva esa brecha, propiciando bienestar a partir de la implementación de actividades cuyo contenido se traduzca en proyectos reales de gestión habitacional identificando predios del municipio con vocación de desarrollo en vivienda de interés social, a efecto de concretar proyectos de Vivienda VIP o VIS hasta su entrega final a los hogares de más bajos ingresos residentes en la ciudad de Tunja.

Para ello se planteó dentro del Plan de Desarrollo del Municipio “Tunja la Capital que nos UNE” el programa 1.2 VIVIENDA Y HABITAT: Los espacios dignos para la habitabilidad es el objetivo principal de este programa, donde se brindará el acceso a la vivienda nueva para las familias que no cuentan con un espacio propio para su goce efectivo, y a su vez, que no cuenten con los recursos requeridos para acceder a una propiedad. tiene por objeto Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda a través del mejoramiento y construcción de viviendas urbanas y rurales

El Programa “vivienda y hábitat” de la actual administración se ha estructurado para que sea compatible con los criterios de financiación definidos por la Nación, entidades del sistema financiero colombiano, entidades territoriales y Cajas de Compensación Familiar, entre otros.

Sin embargo, es una realidad que en los esquemas vigentes, la financiación de vivienda social se basa fundamentalmente en el esfuerzo propio que se pide a las familias representado en el Ahorro Programado para Vivienda o las cesantías y el acceso de los hogares a los Subsidios Familiares de Vivienda tanto de Cajas de Compensación Familiar como de Mi Casa Ya de FONVIVIENDA - MVCT y a los Créditos Hipotecarios, al leasing habitacional o al arrendamiento social que les permitan lograr el cierre financiero para adquirir una vivienda digna, todo lo cual será verificado en cuanto a viabilidad jurídica, técnica y financiera.

Esto en otras palabras, significa que no se entenderá viable el proyecto hasta no se cumpla el Punto de Equilibrio Financiero, técnico y jurídico del proyecto.

De acuerdo con las normas vigentes en materia de gestión de vivienda social, se trata entonces con este programa de la alcaldía de Tunja, se armonice con las competencias y objetivos de las entidades territoriales con el Departamento de Boyacá y la Nación para lograr la ejecución de este proyecto de vivienda VIP y VIS de manera oportuna, eficaz, con calidad, economía, seguridad, concurrencia, optimización de los recursos disponibles y con el cumplimiento pleno de las normas técnicas de construcción y los requerimientos ambientales, en particular buscando siempre el progreso y el bienestar permanente de los hogares compradores.

No obstante, el reto del Municipio de Tunja es demostrar que es viable garantizar el Derecho a la Vivienda a las familias de menores ingresos que residen en su área territorial.

El Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, a través de ECOVIVIENDA realizó los estudios del lote público a desarrollar, el cual cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios y que se transferirá al fideicomiso PA PROYECTO VIP y VIS EL JARDIN - TUNJA, el cual se estructura a partir del otorgamiento a título de subsidio familiar de vivienda en especie.

En este fideicomiso participara como fideicomitente aportante ECOVIVIENDA y como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, aquella firma que resulte seleccionada en virtud de esta convocatoria a partir de condiciones de experiencia, capacidad técnica, financiera y patrimonio establecidas en el presente proceso de selección.

## 1.2 IMPORTANCIA DEL ESQUEMA FIDUCIARIO

La contratación de la Sociedad Fiduciaria garantiza, en los términos de la Ley 3 de 1993, ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y decreto 1077 de 2015, el manejo y administración de los recursos destinados para la ejecución del proyecto VIP y VIS, ya sea tratándose de los aportes de la entidad pública, representados en el lote de terreno, otros subsidios dinerarios, el esfuerzo que representa el ahorro de los núcleos familiares representados en sus cesantías y cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen las cajas de compensación familiar o el Gobierno Nacional y los créditos hipotecarios que deben obtener para lograr el cierre financiero.

Lo cierto es que, con la intermediación de una sociedad fiduciaria, se resguardan todos los recursos involucrados en el cierre financiero de los proyectos y se garantiza así que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y garantiza la posterior etapa de postventa.

Con base en las facultades legales incorporadas en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 que además son concordantes con el espíritu de las leyes 388 de 1997 y 1469 de 2011, el Gerente de ECOVIVIENDA consideró necesario crear un **COMITÉ EVALUACIÓN**, que será el encargado establecer los términos de referencia para la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, evaluar las propuestas presentadas por los diferentes contratistas, así como de verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y financieros de cada una de las propuestas, en los términos de selección establecidos por **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”** para tales efectos, a efecto de lograr las metas y finalidad del fideicomiso.

### 1.3 ANTECEDENTE

Luego de un proceso de selección por invitación privada que inició el 13 de julio de 2021 con la invitación a tres (3) de sociedades fiduciarias, **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”** mediante informe de evaluación de fecha 26 de julio de dos mil veintiuno (2021) previos cumplimiento de requisitos seleccionó la sociedad fiduciaria FIDUPOPULAR S.A y con la que se constituyó el patrimonio autónomo denominado EL JARDIN, de administración inmobiliaria para desarrollar los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 070-158038.

En tal virtud, a la FUDUCIARIA POPULAR S.A, le corresponde como titular y vocera del patrimonio autónomo EL JARDIN, el cual se constituyó mediante documento privado de fecha cinco (05) de Agosto de dos mil veintiuno (2021) suscrito por el representante legal de ECOVIVIENDA y FIDUCIARIA POPULAR, en particular a partir del contrato de Fiducia Mercantil No. CD-31 -2021. Realizar la convocatoria para los constructores interesados en el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y prioritario denominado el jardín.

En la cláusula primera (numeral 1.4 ) del Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-31 -2021 constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN** se definió que la vinculación del fideicomitente CONSTRUCTOR se efectuaría por conducto de la fiduciaria como titular y vocera del respectivo patrimonio autónomo. Cuyo fundamento jurídico el artículo 6 de la 1537 de 2012, pues a partir de tales premisas normativas se desarrollará el proyecto inmobiliario, previa aprobación por parte de la instancia de estudio y recomendación para la decisión, dispuesto por ECOVIVIENDA y que se denomina COMITÉ DE EVALUACION”, el cual fue creado por la Gerencia de ECOVIVIENDA mediante resolución No 076 del once (11) de agosto de 2021.

En virtud de lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-31- 2021.

son OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA las siguientes:

Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de LA FIDUCIARIA:

1. La Sociedad Fiduciaria de manera autónoma conformará su equipo de trabajo con el número de personas adecuado y requerido para administrar el presente negocio y garantizar la selección del personal idóneo para el manejo del Fideicomiso.
2. Cumplir a cabalidad con las obligaciones propias e inherentes al contrato en las condiciones, modos y plazos determinados.
3. La Sociedad Fiduciaria propenderá en todo momento por el cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y solo se harán las modificaciones al contrato cuando sea estrictamente necesario.
4. Contar con los Sistemas de Información Tecnológicos (Hardware, Software, comunicaciones y soporte) con un grado de automatización que le permita asegurar la disponibilidad de la información sobre el desarrollo del objeto del contrato.

5. Contar con sistemas de comunicaciones, logística, personal y demás requeridas para atención del cliente y gestión del contrato, entre otros.
6. La Sociedad Fiduciaria podrá reservarse el derecho o la potestad legal de aceptar el contratista o constructor seleccionado por la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja – ECOVIVIENDA si no demuestra su experiencia e idoneidad para el desarrollo del proyecto de vivienda de Interés Social.
7. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que posteriormente imparta EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
8. Adelantar las actividades logísticas y administrativas del proceso de selección DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del INTERVENTOR, de acuerdo con los pliegos de condiciones entregado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE a la FIDUCIARIA; para que sea el ente evaluador designado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien realice la verificación y evaluación y designación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del INTERVENTOR.
9. Vincular como Constructor a la persona Natural o Jurídica previamente seleccionada a través del patrimonio Autónomo, para tal fin y una vez que este haya aportado los documentos y aprobadas las evaluaciones realizadas por la Sociedad Fiduciaria en cuanto a su capacidad y experiencia, así como el cumplimiento de las normas y políticas relacionadas con el SARLAFT.
10. Suscribir el OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez se encuentre seleccionado el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y se surta el proceso SARLAFT correspondiente.
11. Disponer lo pertinente para el recibo y custodia, de los bienes entregados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES de conformidad con las instrucciones que estos impartirán a LA FIDUCIARIA.
12. Recibir del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los recursos propios y/o provenientes de créditos con destino al proceso de construcción de las unidades inmobiliarias.
13. Recibir de LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES las cuotas pactadas de las UNIDADES INMOBILIARIAS y administrarlas en el Fondo de Inversión Colectiva Fiduliquidez administrado por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de ellos. LA FIDUCIARIA legaliza estos recursos y se los aplica a la UNIDAD INMOBILIARIA correspondiente una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES. En consecuencia, LA FIDUCIARIA, desde el momento que legalice los recursos que presuntamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo, según los criterios establecidos en el reglamento de los Fondos de Inversión administrados por LA FIDUCIARIA, reconocerá los rendimientos a favor de LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES que haya realizado el depósito (la inversión). LA FIDUCIARIA sólo recibirá recursos de LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES hasta un número igual al de las unidades de vivienda del PROYECTO, salvo que uno de los mismos hubiese desistido, caso en el cual la unidad de vivienda quedará liberada para su comercialización.
14. Entregar a LOS OPTANTES COMPRADORES copia del contrato fiduciario e informar la forma en la que puede consultar la cartilla informativa de negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo cual puede realizar a través de las personas encargadas de la promoción de las UNIDADES INMOBILIARIAS en la sala de ventas. La entrega del reglamento a LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES, se realizará a través del encargado de llevar la promoción de las UNIDADES INMOBILIARIAS en la sala de venta.

15. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos en la etapa constructiva, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, para que el PROYECTO llegue a término, antes de permitir que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR disponga(n) de los recursos de LOS OPTANTES COMPRADORES.
16. Efectuar los giros, transferencias y/o pagos de que trata el presente contrato cumpliendo para el efecto el procedimiento para pagos dispuesto.
17. Mantener la titularidad jurídica de EL(LOS) INMUEBLE(S) y demás activos que sean transferidos al FIDEICOMISO.
18. Entregar a título de comodato precario a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el BIEN INMUEBLE, quedando LA FIDUCIARIA exonerada de cualquier aspecto relacionado con el estado, cuidado, y custodia; quedando la responsabilidad exclusivamente en cabeza de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en su calidad de comodatario.
19. Mantener los bienes que se transfieran al FIDEICOMISO separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
20. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, contra actos de terceros y aún de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
21. Pedir instrucciones a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna
22. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento, quedando en suspenso el cumplimiento de la obligación materia de la consulta, sin que por este hecho LA FIDUCIARIA incurra en incumplimiento.
23. Registrar contablemente el(los) INMUEBLE(ES) que se transfiera(n) al FIDEICOMISO de acuerdo con lo previsto en este contrato y mensualmente los costos de avance de obra que sean certificados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
24. Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes y demás documentos que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del PROYECTO.
25. Certificar la calidad de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO cuando ello sea requerido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
26. Informar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
27. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes fideicomitados, en cuanto sea informada por cualquiera de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. El ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
28. Rendir cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE APORTANTE y a los BENEFICIARIOS, cada tres (3) meses

- contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato de Fiducia mercantil, cumpliendo con los parámetros dispuestos en la Circular Básica Jurídica por la Superintendencia Financiera de Colombia.
29. Reportar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al EL FIDEICOMITENTE APORTANTE semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por LA FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE APORTANTE dentro de los diez (10) días siguientes a su devolución por parte del banco, para que efectúe el trámite correspondiente.
  30. Remitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al EL FIDEICOMITENTE APORTANTE mensualmente en la etapa operativa el informe de su gestión.
  31. Remitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al EL FIDEICOMITENTE APORTANTE trimestralmente el informe de su gestión.
  32. Registrar como BENEFICIARIOS a quienes suscribieron en la etapa de preventas los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, y a quienes lo suscriban con posterioridad al cumplimiento de LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO.
  33. Adelantar las gestiones que correspondan respecto los impuestos, valorización y contribuciones que graven los bienes fideicomitidos, labor que deberá efectuar de acuerdo con las normas vigentes que regulen la materia. En caso de que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez informado por LA FIDUCIARIA con por lo menos diez (10) días de anticipación sobre la necesidad de efectuar un pago por estos conceptos, no aporte los recursos para realizar el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, LA FIDUCIARIA realizará la presentación de las declaraciones sin pago, y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mantendrá indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad generada por la presentación de la declaración y/o el no pago de los impuestos.
  34. Remitir cada seis (6) meses un informe a OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual deberá contener lo siguiente:
    - a) El periodo objeto de reporte.
    - b) El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
    - c) El monto de los recursos recibidos de OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES de la UNIDAD INMOBILIARIA.
    - d) El responsable de la construcción del PROYECTO.
    - e) El alcance de las funciones y actividades que realiza LA FIDUCIARIA.
    - f) La calidad en que LA FIDUCIARIA transferirá la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
    - g) El grado de avance del PROYECTO de acuerdo con la información reportada por el responsable de su construcción.
    - h) Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
    - i) El estado actual de la obtención de las CONDICIONES
  35. Presentar la rendición final de cuentas a la liquidación del FIDEICOMISO.
  36. Llevar la contabilidad del presente FIDEICOMISO de conformidad con la normatividad vigente.
  37. Suscribir conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las escrituras públicas de compraventa en las que se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIA a los PROMITENTES COMPRADORES.
  38. Suscribir conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la escritura pública la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión, en el evento que aplique.

39. Transferir o restituir según corresponda los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, dado cumplimiento al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA o CONTRATO DE VINCULACIÓN celebrado y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
40. Entregar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios expedido por la Superintendencia Fiduciaria de Colombia, para que la misma sea publicada en la sala de ventas del PROYECTO.
41. Efectuar, en los pagos que se realicen a través del FIDEICOMISO, los descuentos y retenciones que correspondan por ley.
42. Suscribir única y exclusivamente como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO los documentos que se requieran durante la ejecución del contrato fiduciario.
43. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO; el valor de dichas escrituras será asumido por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
44. Mantener los recursos transferidos objeto del contrato en un Fondo de Inversión colectiva con calificación AAA.
45. Salvaguardar los activos fideicomitidos para su administración, en orden a asegurar su protección contra actos de terceros.
46. Atender el servicio de la deuda adquirida por el Constructor con el financiador o los financiadores, con los recursos del Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo financiador o financiadores.
47. Atender las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, a través del presente contrato de Fiducia Mercantil.
48. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

## **2 REGIMEN LEGAL**

A la presente Invitación Privada le son aplicables los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente; la Ley 1537 de 2012 y en lo no regulado particularmente, las normas civiles y comerciales del derecho privado; las reglas previstas en este Documento de Condiciones Generales y las resoluciones y documentos que se expidan con relación al presente proceso de Invitación Privada.

Artículo 51 Constitución Nacional:

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Artículo 1, ley 3° de 1991:

Créase el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social.

Artículo 23, ley 80 de 1993:

"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

El artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece en su numeral 76.2.2, que es competencia de los MUNICIPIOS, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover y apoyar programas o proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y Social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.

Artículo 36, ley 388 de 1997:

Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley. Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidas en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas 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.

Artículo 10, decreto 2190 de 2009:

Participantes en el Sistema de Vivienda de Interés Social: Las alcaldías municipales o distritales, gobernaciones y áreas metropolitanas, en su carácter de instancias responsables, a nivel local y departamental, de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, podrán participar en la estructuración y ejecución de los programas de vivienda de interés social en los cuales hagan parte hogares beneficiarios de subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley y el presente decreto.

Las Unidades Administrativas, dependencias, entidades u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales, las Cajas de Compensación Familiar, las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, las sociedades constructoras legalmente constituidas y, en general, las entidades o patrimonios con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda, podrán participar en los diferentes programas de vivienda de interés social a los cuales los beneficiarios podrán aplicar sus subsidios, en los términos previstos en la Ley 3ª de 1991 y las normas reglamentarias.

La ley 1537 de 2012 tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de INTERÉS PRIORITARIO destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. Esta ley tiene los siguientes objetivos: a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna; b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial; c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales; d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de INTERÉS PRIORITARIO VIP; e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda; f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico; g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

El Artículo 4 de la Ley 1537 de 2012 le define a los Municipio y entidades descentralizadas la atención y la corresponsabilidad que demanda el adelanto de proyectos y programas de vivienda prioritaria, en especial en cumplimiento de su competencia de planificar y promover el desarrollo local, de coordinar y complementar la acción municipal con otras entidades departamentales y la Nación, para que en el ámbito exclusivo de sus respectivas competencias y según su respectiva jurisdicción, se: 1) Adelanten las funciones de intermediación con el Municipio, departamento y la Nación 2) Promover la integración, coordinación y concertación de los planes y programas de desarrollo nacional y territorial en los programas y proyectos de vivienda prioritaria; 3) Promover la integración de los

distritos y MUNICIPIOS, o entre estos últimos, para la organización y gestión de programas de vivienda prioritaria; y 4) Efectuar el acompañamiento técnico de los MUNICIPIOS para la formulación de los planes, programas y proyectos de vivienda prioritaria.

La misma Ley 1537 de 2012 en su Artículo 6 establece la metodología para la Financiación y Desarrollo de los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, permitiendo que los recursos puedan ser transferidos directamente a patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial (departamentos) o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

Para la constitución de patrimonios autónomos establece que el director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado. Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, interesados en desarrollar el proyecto de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos: 1). Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda; 2). Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

El Artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, establece que son funciones y corresponde a los MUNICIPIOS: 1.) Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley. "(...) 6.) *Promover alianzas y sinergias público-privadas que contribuyan al desarrollo económico, social y ambiental del MUNICIPIO y de la región, mediante el empleo de los mecanismos de integración dispuestos en la ley. ... 9.) Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. 10.) Velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del ambiente, de conformidad con la Constitución y la ley. ... 14.) Autorizar y aprobar, de acuerdo con la disponibilidad de servicios públicos, programas de desarrollo de Vivienda ejerciendo las funciones de vigilancia necesarias. (...)*", así como las demás que le señale la Constitución y la ley.

Artículo 6, ley 1537 de 2012:

Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente

a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

Para la constitución de patrimonios autónomos el director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

Las transferencias de recursos de Fonvivienda, o de la entidad que haga sus veces, a los patrimonios autónomos se tendrán como mecanismo de ejecución del Presupuesto General de la Nación.

Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de estos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, y los impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda.
2. Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

Parágrafo 1°. Las facultades que le confieren al Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, el Decreto-ley 555 de 2003 y la Ley 1469 de 2011, en lo que no contraríen la presente ley, tendrán plena vigencia.

Parágrafo 2°. Las obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre las garantías relativas a la obra se entenderán como obligaciones a cargo de los constructores y no de los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, por parte de las entidades

a las que hace referencia este artículo; aspecto que quedará claramente establecido en los contratos que se realicen con el constructor.

Parágrafo 3°. La política de vivienda de que trata la presente ley es secuencial y continua. Se desarrollará por programas sucesivos en el tiempo. Cada programa consistirá en el suministro de una cantidad de subsidios en especie. Los siguientes programas se formularán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y las apropiaciones del sector de vivienda. Las vigencias futuras que se constituyan para respaldar los programas tendrán en cuenta dicha disponibilidad y su coherencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo.

Parágrafo 4°. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, que va a definir el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dentro del marco de la presente ley deberán observar los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente.

Para la realización de programas relacionados con vivienda de interés social, es posible que las entidades aportantes de recursos realicen contratos entre otros de encargo fiduciario de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, así como los artículos 6 Y SS de la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021.

Al respecto, la Sala de Consulta y servicio Civil del Consejo de Estado en concepto del cuatro (4) de julio de dos mil tres (2003), manifestó lo siguiente:

*“(...) Ahora bien, resulta claro que el inciso final del artículo 36 de la ley 388 de 1997 estableció una excepción al régimen de contratación estatal de fiducia, y por lo mismo, es de interpretación restrictiva, lo cual trae como consecuencia que esta norma es aplicable únicamente para los fines expresados en la misma, vale decir, la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social.*

*Las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas que persigan tales fines, se encuentran habilitadas para celebrar los contratos de fiducia que autoriza la mencionada norma, los cuales han de entenderse de Encargo Fiduciario, puesto que la norma expresa que se celebrarán con sujeción a las reglas generales y "del derecho comercial", lo cual se reafirma con la expresión siguiente de la norma, "sin las limitaciones y las restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la ley 80 de 1993".*

*Y finalmente concluye el Consejo de Estado lo siguiente: “Las entidades distritales que participen en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, pueden celebrar contratos de Encargo Fiduciario, de conformidad con lo dispuesto por la norma citada en el punto precedente. (...)”*

En virtud de lo expuesto, los entes territoriales a través de sus entidades descentralizadas pueden desarrollar los proyectos descritos, incluidos los programas de vivienda de interés social (ley 388) y de interés prioritario (ley 1537) y la Ley 2079 de 2021, a través de vehículos fiduciarios sujetos a la ley comercial y mediante la contratación directa de la Fiduciaria que administrará dichos fideicomisos.

Por lo anterior, es procedente la realización de una invitación a presentar propuesta a todos los interesados en el presente proceso de selección.

El Decreto 1077 de 2015 reglamenta parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio

Familiar de Vivienda de Interés Social; adicionalmente en su artículo 2.1.1.1.1.2. numeral 2.9 define como esfuerzo territorial, el aporte que realizan los MUNICIPIOS o departamentos en recursos complementarios para facilitar el acceso a una solución habitacional para las familias de más bajos ingresos. De igual forma en los artículos 2.1.1.1.1.2. numeral 2.7. del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 4.5 del Decreto 973 de 2005, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de INTERÉS PRIORITARIO Urbano y Rural, establecen que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda: las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonio Autónomo administrado por una sociedad fiduciaria, legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los familias postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda... de igual forma establece que las labores de promoción o gestión de planes o programas podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores del plan.

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.1.1.1.3.1.2.2. el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá garantizar con cargo a los recursos administrados por el Patrimonio Autónomo Derivado y previa aprobación del Comité Fiduciario la contratación y ejecución de un plan de gestión y acompañamiento social, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda, así mismo asumir los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y la estructuración, implementación y coordinación del proyecto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012.

ECOVIVIENDA ha promovido la realización del proyecto VIP y VIS en el predio denominado EL JARDIN constituyendo un Patrimonio Autónomo de administración inmobiliaria a través del cual se realizará la ejecución de este, previo aporte del predio públicos urbanos sin ningún gravamen o limitación al derecho de dominio, con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios. Este inmueble se aporta a título de subsidio familiar de vivienda en especie, al patrimonio autónomo EL JARDIN, el cual se constituyó conforme a lo establecido en los artículos 3, 6 y ss. de la Ley 1537 de 2012, entendiéndose que participa ECOVIVIENDA como fideicomitente aportante, el Fideicomitente Constructor y el fiduciario que obrará siempre como su titular y vocero.

Para la vinculación del fideicomitente constructor se tendrán en cuenta firmas constructoras profesionales que cumplan las condiciones de experiencia, capacidad técnica, financiera y patrimonio que se establezcan en el proceso de selección.

## **2.1 INTERPRETACIÓN Y ACEPTACIÓN DEL DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES.**

Con la presentación de la oferta, el proponente manifiesta que estudió el Documento de Condiciones Generales, los anexos y todos los documentos de la invitación privada, que visitó todos los predios propuestos para el desarrollo de los proyectos, que obtuvo las aclaraciones sobre las estipulaciones que haya considerado inciertas o dudosas, que conoce la naturaleza de los trabajos, su costo y su tiempo de ejecución, que formuló su oferta de manera libre, seria, precisa y coherente.

Todos los documentos de la Invitación Privada se complementan mutuamente, de tal manera que lo indicado en cada uno de ellos se entenderá como indicado en todos. Las interpretaciones o expresiones que el proponente haga de lo establecido en este documento de condiciones generales serán de su exclusiva responsabilidad. En consecuencia, **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE**

**VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”**, al ser el encargo de la elaboración del presente documento, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos desfavorables en que incurra el proponente y que puedan incidir en la elaboración de su propuesta.

El hecho que el proponente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos objeto de la presente Invitación Privada, no se considerará como excusa válida para la futura formulación de eventuales reclamaciones.

### **3 ASPECTOS GENERALES.**

#### **3.1 INVITACIÓN A LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 66 de la Ley 80 de 1993 y la Ley 850 de 2003, LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA invita a todas las personas y organizaciones interesadas en hacer control social al presente Proceso de Selección.

#### **3.2 DOCUMENTOS DE COMPROMISOS DE TRANSPARENCIA Y ANTICORRUPCIÓN**

El proponente deberá anexar con la propuesta, los FORMATOS de COMPROMISO DE TRANSPARENCIA y de ANTICORRUPCIÓN (Anexo al pliego de condiciones), debidamente diligenciados y firmados.

En caso de Proponente plural, estos documentos deben ser diligenciados y firmados por cada uno de sus integrantes.

Si se comprueba el incumplimiento del Proponente, sus empleados, representantes, asesores o de cualquier otra persona que en el Proceso de Selección actúe en su nombre, es causal suficiente para la terminación anticipada del contrato, si el incumplimiento ocurre con posterioridad a la adjudicación de este, sin perjuicio de que tal incumplimiento tenga consecuencias adicionales

#### **3.3 COSTOS DERIVADOS DE PARTICIPAR EN EL PROCESO DE PROCESO DE SELECCIÓN.**

Los costos y gastos en que los interesados incurran con ocasión del análisis de los documentos del Proceso, la presentación de observaciones, la preparación y presentación de las Ofertas, la presentación de observaciones a las mismas, la asistencia a audiencias públicas y cualquier otro costo o gasto relacionado con la participación en el Proceso de Selección estará a cargo exclusivo de los interesados y Proponentes.

#### **3.4 COMUNICACIONES**

Las comunicaciones relacionadas con el Proceso de Selección deben hacerse por escrito, por medio electrónico, a cualquiera de las siguientes direcciones:

[SANDRA.MALDONADO@FIDUPOPULAR.COM.CO](mailto:SANDRA.MALDONADO@FIDUPOPULAR.COM.CO)

[CLAUDIA.MALAGON@FIDUPOPULAR.COM.CO](mailto:CLAUDIA.MALAGON@FIDUPOPULAR.COM.CO)

[JULIETH.GONZALEZ@FIDUPOPULAR.COM.CO](mailto:JULIETH.GONZALEZ@FIDUPOPULAR.COM.CO)

### **3.5 HORARIO**

Para todos los efectos relacionados con los trámites del presente proceso de selección el horario de atención es el horario oficial establecido para atención al público de la FIDUCIARIA POPULAR S.A. , es de lunes a viernes de **XXXX** am a **XXXX** pm. Por tanto, en el evento de efectuarse cambio en el horario actual, el mismo entrará a regir para el presente proceso, a partir del momento en que se modifique.

NOTA 1: El horario antes indicado podrá variar de acuerdo con la ley y con las condiciones previstas en el presente Pliego de Condiciones.

### **3.6 IDIOMA DEL PROCESO**

Los documentos y las comunicaciones entregadas, enviadas o expedidas por los Proponentes o por terceros para efectos del Proceso de Selección, o para ser tenidos en cuenta en el mismo, deben ser otorgados en CASTELLANO.

La Oferta y sus anexos deben ser presentados en castellano. Los documentos con los cuales los Proponentes acrediten los requisitos habilitantes de que trata la sección VII que estén en una lengua extranjera, deben ser traducidos al castellano y presentarse junto con su original otorgado en lengua extranjera. Para firmar el contrato (otrosí) , el Proponente que resulte seleccionado debe presentar la traducción oficial al castellano de los documentos presentados por escrito en idioma extranjero, la cual deberá ser oficial en los términos del artículo 251 del Código General del Proceso, cumpliendo el trámite del Apostille o Consularización.

### **3.7 LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTERIOR**

1. Consularización. De conformidad con lo previsto en el artículo 480 del Código de Comercio, los documentos otorgados en el exterior se autenticarán por los funcionarios competentes para ello en el respectivo país y la firma de tales funcionarios será autenticada a su vez por el cónsul colombiano o, a falta de éste, por el de una nación amiga, sin perjuicio de lo establecido en convenios internacionales sobre el régimen de los poderes. Tratándose de sociedades, al autenticar los documentos a que se refiere el mencionado artículo los cónsules harán constar que existe la sociedad y ejerce su objeto conforme a las leyes del respectivo país.

Surtido el trámite señalado en el presente literal, estos documentos deben ser presentados ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia (Oficina de Legalizaciones) para la correspondiente legalización de la firma del cónsul y demás trámites pertinentes.

2. Apostilla. Cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, no se requerirá del

trámite de Consularización señalado en el literal (a) anterior, siempre que provenga de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, aprobada por la Ley 455 de 1998.

En este caso sólo será exigible la Apostilla, trámite que consiste en el certificado mediante el cual se avala la autenticidad de la firma y el título a que ha actuado la persona firmante del documento y que se surte ante la autoridad competente en el país de origen.

Si la Apostilla está dada en idioma distinto del castellano, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

### 3. Legalizaciones.

3.1 Los Proponentes provenientes de países signatarios de la Convención de La Haya citada en el numeral (2) anterior, podrán optar, como procedimiento de legalización de los documentos otorgados en el exterior, por la Consularización descrita en el numeral (1) anterior o la apostilla descrita en el numeral (2) anterior.

3.2 Los Anexos al presente pliego que deben completar los Interesados, no deberán contar con el procedimiento descrito en los numerales (1) o (2) anteriores.

3.3 La Consularización o apostilla de los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse en original o copia auténtica, so pena de tenerse como no presentada.

3.4 Todos los documentos (públicos y privados) otorgados en países no miembros del Convenio de La Haya de 1961, deberán presentarse legalizados en la forma prevista en las normas que regulen la materia y en especial el artículo 480 del Código de Comercio, 251 de la ley 1564 de 2011 y la resolución 4300 de 2012 del Ministerio de Relaciones Exteriores.

### **3.8 OBLIGACIONES GENERALES DEL PROPONENTE SELECCIONADO, FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR**

1. Suscribir el contrato (OTRISI) de FIDEICOMISO INMOBILIARIO, adquiriendo el título de FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR.

Parágrafo 1: El contrato de fiducia será administrado por la FIDUCIARIA POPULAR S.A tendrá a LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA, como FIDEICOMITENTE APORTANTE y al contratista como FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR. En caso de que la propuesta sea presentada en consorcio, unión temporal o alguna forma de asociación permitida por la ley. Los fideicomitentes promotores serán los integrantes de dicha asociación. Las cesiones de derechos fiduciarias estarán permitidas, siempre y cuando dichas cesiones no superen los porcentajes de participación de los fideicomitentes.

Parágrafo 2: Los Costos de la Interventoría o supervisión técnica independiente deberán ser incluidos entre los Costos Indirectos del Proyecto y cancelados por la Fiducia con recursos del fideicomitente promotor constructor, durante el desarrollo de este.

Parágrafo 3: Los Costos del negocio de fiducia inmobiliario deberán ser asumidos por el futuro fideicomitente promotor.

2. Una vez el predio se encuentre en el FIDEICOMISO INMOBILIARIO, el constructor deberá:

- a. Realizar los estudios ya sean técnicos, comerciales, de mercado, ambientales y en general todos los estudios requeridos para adelantar proyectos de vivienda en el predio urbano denominado "EL JARDIN".
- b. Licenciar el respectivo proyecto de vivienda, dentro de los 6 (seis) meses posteriores a la firma del acuerdo fiduciario. La licencia de construcción, además de cumplir con los parámetros de la Curaduría encargada, debe expedirse bajo el título de construcción de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según sea el caso.
- c. El constructor deberá asumir los costos de los estudios y diseños necesarios para el licenciamiento de cada uno de los proyectos de los que habla este numeral, así como los costos asociados a la consultoría correspondiente a los diseños arquitectónicos, estructurales, estudio de suelos, diseños eléctricos, hidrosanitarias, red contraincendios, instalaciones de gas, instalaciones de telecomunicaciones y demás que sean necesarias para su desarrollo contempladas en la normatividad vigente o la que se llegare a proferir, así los costos por expedición de la licencia y sus impuestos, visto bueno de planos de propiedad horizontal, escritura pública de constitución de propiedad horizontal, escrituras de venta de venta de los aptos, boletas y su respectivo registro.
- d. Una vez se cuente con la licencia de construcción de cada proyecto, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR deberá comercializar con sus propios recursos, cada uno de los proyectos licenciados.  
Parágrafo: Sin perjuicio a lo anterior, ECOVIVIENDA podrá realizar un acompañamiento comercial respecto del presente numeral.
- e. De acuerdo con la comercialización de los proyectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR deberá construir cada uno de los proyectos con sus propios recursos.  
Parágrafo: La remuneración del constructor será cada una de las ventas, de las viviendas que conforman los proyectos construidos.
- f. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR será responsable de la escrituración de cada una de las unidades habitacionales construidas.
- g. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR será responsable de la liquidación técnica, financiera y legal de cada uno de los proyectos.
- h. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR, deberá presentar tres propuestas al FIDEICOMITENTE APORTANTE, para realizar el cierre financiero de cada uno de los proyectos de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, que se desarrollen sobre el predio urbano denominado "EL JARDIN". En dichas propuestas deberá tener en cuenta el valor del predio aportado, el valor de las obras de urbanismo, el valor de las conexiones a servicios públicos y el valor final de cada una de las viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario construidas.

### **3.9 CONVERSION DE MONEDAS.**

Los Proponentes deben presentar sus estados financieros en la moneda legal del país en el cual fueron emitidos y adicionalmente en pesos colombianos.

En caso en que los estados financieros se encuentren en una moneda o unidad de cuenta diferente al dólar estadounidense, se deben re-expresar a dólares estadounidenses, utilizando para ello la tasa de cambio, correspondiente a la última fecha de corte fiscal del país de origen, publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta:

[www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)

Menú de contenido

Series estadísticas

Tasas de cambio

Tasa de cambio de algunas monedas del mundo países que no pertenecen al continente americano Tipo de tasa (elegir compra)

Serie para un rango de fechas dado

Seleccionar la fecha

Seleccionar la moneda (se obtiene cambio de dólares a la moneda elegida en la fecha requerida, en el caso del euro considerar hasta la quinta cifra decimal expresa)

Si la tasa de cambio con el dólar estadounidense de la moneda en la que se encuentren los estados financieros de la moneda de origen del Proponente no se encuentra listada, se deberá certificar por la entidad facultada para ello de su país de origen, la tasa de cambio oficial entre esta moneda y el dólar estadounidense en la respectiva fecha de corte.

Si los estados financieros ya se encuentran expresados en dólares estadounidenses, o se re- expresan a dólares estadounidenses según el procedimiento descrito en el literal anterior, se deberán re-expresar de dólares estadounidenses a pesos colombianos utilizando la Tasa Representativa del Mercado (TRM) publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de Colombia, publicada en el sitio de Internet del Banco de la República de Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta:

[www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)

Menú de contenido Series estadísticas

Cambio Tasa de cambio del peso colombiano

TRM

Serie histórica de la tasa de cambio representativa del mercado (se obtiene cambio de pesos colombianos a dólares en la fecha requerida, considerando hasta la segunda cifra decimal expresa).

Correspondiente a la última fecha de corte fiscal del país de origen.

### **3.10 NOTAS DE ADVERTENCIAS**

a. La fecha y hora válida de recepción de la propuesta será la que registre la entidad en el momento que la reciba, siendo responsabilidad exclusiva del

proponente asegurarse que su propuesta se entregue en el lugar indicado antes del vencimiento del plazo establecido para ello. La Entidad para verificar la hora señalada, tendrán en cuenta lo indicado en la Directiva número 013 de 2005 de la Procuraduría General de la Republica en la que señala que la hora oficial se tomara de acuerdo con la establecida por Instituto Nacional de Metrología de Colombia a través de su página Web <http://horalegal.inm.gov.co/>.

b. La validez de la entrega de la propuesta queda sujeta a que la misma se realice tanto en el sitio como en la fecha y hora establecida para el efecto en el pliego de condiciones; por lo tanto, no se debe hacer entrega en lugar diferente.

c. Si el interesado, hace entrega a través de empresas de mensajería, en sobres cerrados, deberán estar diligenciados e identificados de manera pertinente, a fin de evitar aperturas o desvíos de la correspondencia, de manera inadecuada. Por tanto, LA ENTIDAD NO SE HACE RESPONSABLE por el contenido, y estado físico de los documentos que no se encuentren debidamente diligenciados e identificados y que componen las ofertas enviadas por correo certificado, correo normal o por emisario.

d. La Entidad no asume ninguna responsabilidad si los oferentes no presentan sus ofertas a tiempo en el sitio indicado, por retrasos en los trámites de correspondencia interna por radicación en oficina distinta a la oficina establecida para entrega de propuestas o por retrasos de ingreso a la Institución.

e. La fecha hora límite para recepción de propuestas será la que estipule el cronograma de actividades del pliego de condiciones.

#### 4 DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente documento con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son utilizados. Otros términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidas de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015. Los términos no definidos a continuación deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

**SELECCIÓN:** Es la decisión final que LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA, en la que determina el Seleccionado del presente Proceso y quien será el FIDECOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR del proyecto.

**CONTRATO (OTROSÍ):** Es el negocio jurídico que se suscribirá entre LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA y el seleccionado, regulado por la FIDUCIARIA POPULAR S.A, por medio del cual se imponen a las partes obligaciones recíprocas y se conceden derechos correlativos que instrumentan la relación contractual que se busca establecer a través del presente Proceso de Contratación.

**OFERTA:** Es la propuesta presentada a la FIDUCIARIA POPULAR S.A por los interesados en ser el FIDECOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR objeto del presente Pliego de Condiciones

**PLIEGO DE CONDICIONES:** Es el conjunto de normas que rigen el proceso de selección y el futuro Contrato (OTROSÍ), en los que se señalan las condiciones

objetivas, plazos y procedimientos dentro de los cuales los Proponentes deben formular su Oferta para participar en el Proceso de Selección del FIDECOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR.

**PRIMER ORDEN DE ELEGIBILIDAD:** Es la posición que ocupa el Proponente que, una vez habilitado, obtiene el puntaje más alto luego de efectuarse la evaluación prevista en el presente Pliego de Condiciones.

**COMITÉ EVALUADOR:** Es el comité designado por LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA, para realizar la evaluación de las propuestas presentadas a la FIDUCIARIA POPULAR S.A. Este comité realizará la evaluación para Selección del FIDECOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR según las propuestas recibidas y comunicará la FIDUCIARIA POPULAR S.A el resultado final de la evaluación.

**PROPONENTE:** Es la persona natural o jurídica o el grupo de personas jurídicas y/o naturales, nacionales o extranjeras, asociadas entre sí mediante las figuras de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura que presenta una Oferta para participar en el Proceso de Selección del FIDECOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR.

**TRM:** Tasa de cambio representativa del mercado spot de dólares de los Estados Unidos de América certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia para una fecha determinada publicada en la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** Es el Fideicomiso cuyo objetivo es administrar los recursos y bienes destinados a desarrollar un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, promoviendo de esta forma seguridad, confianza y transparencia entre las Partes involucradas en el Proyecto.

El Fideicomiso es un instrumento legal que permite desarrollar y administrar proyectos inmobiliarios, otorgando certeza jurídica a todas sus partes y generando mayor confianza a los posibles inversionistas, ya que por una parte los acuerdos contractuales se encuentran respaldados por la fiduciaria y el desarrollo del proyecto inmobiliario se realiza de forma transparente y con la obligación de rendir cuentas y por otra parte el patrimonio fideicomitado que garantiza el proyecto es un patrimonio separado, que no puede ser embargado por terceros acreedores de las partes.

**FIDECOMITENTE APORTANTE:** Será LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA, que deberá aportar al FIDEICOMISO INMOBILIARIO el predio urbano denominado “EL JARDIN”, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 070-158038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, con código catastral No. 010313860003000, adquirido mediante Escritura Pública No. 2719 de fecha 30 de noviembre de 2005 de la Notaría 02 del círculo Tunja, ubicado en la avenida Circunvalar No. 6 -110 Sur vía a Soracá.

**FIDECOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR:** Es el seleccionado del presente proceso, que deberá integrar el FIDEICOMISO INMOBILIARIO y desarrollar proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el predio urbano denominado “EL JARDIN”, bajo su responsabilidad se encontrará el diseño, construcción, comercialización, escrituración y entrega de cada uno de los proyectos desarrollados.

**PREDIO URBANO DENOMINADO “EL JARDIN”:** Es el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 070-158038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, con código catastral No. 010313860003000, adquirido mediante Escritura Pública No. 2719 de fecha 30 de noviembre de 2005 de la Notaría 02 del

círculo Tunja, ubicado en la avenida Circunvalar No. 6 -110 Sur vía a Soracá. Que en la actualidad es un predio propiedad de LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA y que será aportado al FIDEICOMISO INMOBILIARIO para el desarrollo de los proyectos de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

**OTROSÍ DE INCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Será el otrosí al contrato constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN, que se suscriba entre LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado por COMITÉ EVALUADOR designado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, a través del cual: (i) Se vincule el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el PATRIMONIO AUTÓNOMO; (ii) Se establezcan las CONDICIONES para cada una de las etapas constructivas del PROYECTO, así como la duración del término para el cumplimiento de la fase de preventa para cada una de las etapas constructivas del PROYECTO, así como la duración fase de construcción del PROYECTO; (iii) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, transfiera a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO el APORTE INICIAL DEL CONSTRUCTOR; (iv) Se estipule el beneficio a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y (v) se estipule la aceptación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de los demás términos y condiciones señalados en el presente contrato.

## **5 ESQUEMA DE GESTIÓN BAJO LA MODALIDAD DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**

Se describe el esquema fiduciario mediante el cual se constituye e integra en un solo documento todos los aspectos jurídicos y económicos del fideicomiso, específicamente a partir de la vinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a efecto que ese OTROSÍ integral se constituya como instrumento esencial para la ejecución del proyecto.

Es sobreentendido que con el esquema fiduciario se está procurando la generación de confianza y la mayor transparencia para todas las partes que intervienen y, por tal razón en el patrimonio autónomo resultante de la contratación de la fiducia mercantil y la vinculación del Fideicomitente constructor, se realizará el manejo de todos los recursos, independientemente de su fuente.

El esquema, se ratifica, es la suscripción de un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Inversión y Pagos del tipo de Administración Inmobiliaria de Proyectos de Construcción, cuyo costo por concepto de comisión fiduciaria será con cargo a los recursos del proyecto y teniéndose en cuenta que FIDUCIARIA FIDUPOPULAR, actuará en su condición de titular y vocera del patrimonio autónomo, específicamente al haber sido seleccionada mediante proceso de contratación adelantado por ECOVIVIENDA.

### **5.1 FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo ECOVIVIENDA ha pretendido realizar el manejo y la administración de los recursos destinados para el proyecto de vivienda VIP y VIS, ya sea el aporte del presupuesto de la entidad representado en el lote de terreno, como los propios de los hogares representados en sus ahorros programados, sus cesantías y cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen las cajas de compensación familiar, el Gobierno Nacional y/o el

Gobierno Departamental o Municipal, amén de los créditos hipotecarios que deben obtener los COMPRADORES.

Bajo esa perspectiva, el patrimonio autónomo administrará todos los recursos que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y para que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR garantice su posterior etapa de postventa; igualmente el esquema fiduciario y sus especiales condiciones de seguimiento y control permitirán que el proyecto se desarrolle en su totalidad, pues el patrimonio autónomo será el vehículo para lograr este propósito.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Ni LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMITENTE APORTANTE, en ningún momento asumen obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, supervisión y desarrollo del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO. Esta obligación estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sin perjuicio de los mecanismos de interventoría a supervisión que se establezcan.

**PARÁGRAFO TERCERO:** el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del otrosí correspondiente al contrato de fiducia mercantil se obliga a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades de dominio privado, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a LA FIDUCIARIA por tales conceptos y teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los bienes que se prestan a título de comodato, razón por la cual renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

## **5.2 OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA.**

Las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria en desarrollo del patrimonio autónomo denominado EL JARDIN DE LA CIUDAD DE TUNJA se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada.

## **5.3 OBLIGACIONES DE ECOVIVIENDA EN CALIDAD DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

Las obligaciones de ECOVIVIENDA frente al patrimonio autónomo PROYECTO VIP y VIS EL JARDIN se encuentran en la minuta del contrato de fiducia mercantil que se anexa a la presente invitación privada.

## **5.4 OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.**

Las obligaciones Derivadas de la Calidad de Fideicomitentes en desarrollo de cada Patrimonio Autónomo Derivado se encuentran en la minuta del Contrato de Fiducia Mercantil que se anexa a la presente invitación privada.

## **SUPERVISIÓN.**

Con la entrada en vigor de la LEY 1796 de 2016 POR LA CUAL SE ESTABLECEN MEDIDAS ENFOCADAS A LA PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA, EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES Y EL FORTALECIMIENTO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA QUE EJERCEN LOS CURADORES URBANOS, SE ASIGNAN UNAS FUNCIONES A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, se expresa para los efectos de esta invitación que tal marco normativo se aplicará al contrato de fiducia mercantil, así:

Para los efectos del Artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, se adoptan las siguientes Definiciones:

1. Las obligaciones del constructor para los efectos del Patrimonio Autónomo las tendrá la persona jurídica que actúe como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Las obligaciones del enajenador de vivienda durante el periodo en que debe cubrirse el amparo patrimonial, tal obligación estará en cabeza de la persona jurídica que actúe como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Tratándose de las obligaciones como propietario del predio donde se desarrollará el proyecto, las mismas estarán en cabeza de la entidad pública que actúe como FIDEICOMITENTE APORTANTE y que transfiera el predio a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo denominado PROYECTO VIP y VIS EL JARDIN y se entenderán circunscritas a declarar y demostrar que el bien inmueble transferido se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley.

3. Las unidades habitacionales que se construyan en desarrollo del Patrimonio Autónomo PROYECTO VIP y VIS EL JARDIN se consideran como Vivienda Nueva.

3.1 Control y Vigilancia del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituirá el Patrimonio Autónomo para desarrollar el proyecto de vivienda.

ECOVIVIENDA ejercerá el control y la vigilancia de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil a través de un supervisor que en este caso corresponderá al director administrativo y financiero y Asesor Jurídico de ECOVIVIENDA o quienes hagan sus veces, quienes tendrán como función verificar exclusivamente el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria y ejercerá un control integral sobre el mismo.

El alcance de esta supervisión es exclusivamente para los asuntos de orden administrativo, financiero y jurídico del Patrimonio Autónomo respecto a las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante la ejecución del contrato, las condiciones establecidas al momento de su celebración.

Es entendido que el control y seguimiento de la obra estará a cargo de un interventor y su alcance estará asociado a las obligaciones propias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Son funciones del Supervisor del Contrato de Fiducia Mercantil las siguientes: 1) Vigilar el cabal cumplimiento de las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del objeto y finalidad del contrato de fiducia mercantil. 2) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime

convenientes sobre el desarrollo del contrato, siempre enmarcadas dentro de los términos de este. 3) Certificar la correcta ejecución del contrato y los resultados esperados. 4) Informar oportunamente a los fideicomitentes sobre el desarrollo del Contrato. 5) Recibir y revisar en primera instancia el informe de gestión que deben presentar la Sociedad Fiduciaria, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el Supervisor Técnico Independiente de que trata la Ley 1786 de 2016. 6) Presentar Informes bimensuales del desempeño de sus funciones. 7) Las demás contempladas en el Contrato, así como aquellas que fueren necesarias para vigilar el cabal cumplimiento del objeto y finalidad de la fiducia.

En ningún caso el Supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre las partes, ni de eximir a ninguna de ellas de sus obligaciones y responsabilidades y estará obligado a aprobar y revisar los documentos oportunamente y dentro del menor tiempo posible.

La Sociedad Fiduciaria deberá acatar las órdenes relacionadas con el alcance de sus funciones que le imparta por escrito el Supervisor; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito ante el Comité Fiduciario que decidirá si son procedentes de ejecutar o no; en caso contrario, responderá solidariamente con él si del cumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para ECOVIVIENDA o para los Fideicomitentes.

## **5.5 OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.**

1. Los hogares deben demostrar que: (i) cumplen los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2017 para ser compradores de las unidades de vivienda (ii) garantizar la misma conformación del núcleo familiar y del cierre financiero que les permita la adquisición de la vivienda, y (iii) mantener las condiciones socioeconómicas de ingresos y moralidad crediticia que les permita acceder a los subsidios familiares de vivienda y a los créditos hipotecarios hasta su legalización y cobro.

2. Si algún comprador no presenta la documentación requerida, o no es sujeto de crédito por las entidades financieras, o no aporta los recursos necesarios para la compra de la vivienda, o en general no cumple con las exigencias señaladas, será reemplazado por un nuevo Comprador que cumpla con los requerimientos de financiación y pago exigidos. Si se ha cumplido el plazo para la vinculación de los hogares, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá reemplazar el hogar por otro comprador que cumpla con los requisitos del cierre financiero y del Decreto 1077 de 2015.

3. Los hogares compradores asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido desde el momento de la separación de la vivienda y en las respectivas promesas de compraventa, lo siguiente:

El costo del medidor y los derechos de conexión del servicio público domiciliario de Gas Natural y la adquisición e instalación del gasodoméstico o electrodoméstico según corresponda (al calentador de agua de paso o de aire acondicionado), los cuales podrán ser instalados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o por la empresa de Gas Natural o por EBSA, según lo disponga el convenio que se suscriba entre las partes.

El costo de la antena de medición por telemetría del consumo de agua que sea exigida por la Empresa Municipal de Servicios Públicos de Acueducto y

Alcantarillado será de acuerdo con las tarifas establecidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios y lo aprobado por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

4. Será obligación de cada comprador tramitar y solicitar la instalación de los servicios de telecomunicaciones.

No obstante, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR gestionará ante las Empresas de Servicios Públicos y de Telecomunicaciones para que se instalen los servicios y los costos les sean diferidos a los hogares para ser pagados en las facturas mensuales por concepto de consumo de los respectivos servicios públicos. De no ser posible esto, será obligación de cada comprador tramitar los derechos de conexión y solicitar la instalación del medidor y del servicio de Gas Natural. Lo mismo aplicará con el Operador de los Servicios de Telecomunicaciones.

La ejecución de esta obligación será desarrollada y autorizada por el Comité Fiduciario del patrimonio autónomo EL JARDIN.

5. En dado caso que al proyecto no le apliquen las exenciones en los gastos de escrituración, notariado, oficina de registro de instrumentos públicos e impuestos de registro, los hogares compradores los asumirán con cargo a sus propios recursos y así deberá quedar establecido en las respectivas promesas de compraventa. En todo caso, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR puede utilizar del valor de la separación previamente consignado por el comprador.

6. Igualmente deberán asumir los gastos de estudios de crédito, del avalúo de la vivienda y los estudios de títulos para la legalización de los créditos hipotecarios que cada comprador requiera.

## **6 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.**

LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE TUNJA - ECOVIVIENDA A TRAVES DE ESTA INVITACIÓN REQUIERIE SELECCIONAR UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY, PARA LA COMFORMACION DE FIDECOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, COMO FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR PARA FORMULAR Y DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN EN LA CIUDAD DE TUNJA. ASÍ COMO SU DISEÑO, LICENCIAMIENTO, ESTRUCTURACIÓN, CONSTRUCCIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA EN LOS TÉRMINOS, VALORES, PLAZOS Y DEMÁS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES.

### **6.1 ALCANCE DEL OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:**

Una vez seleccionado EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá realizar las siguientes actividades, las cuales serán ejecutadas de acuerdo con lo establecido en el documento de términos de referencia y demás documentos precontractuales y contractuales.

1. Suscribir el contrato (OTROSÍ) de FIDECOMISO INMOBILIARIO, adquiriendo el título de FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR.

Parágrafo 1: El contrato de fiducia será administrado por la FIDUCIARIA POPULAR S.A tendrá a LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA, como FIDEICOMITENTE APORTANTE y al contratista como FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR. En caso de que la propuesta sea presentada en consorcio, unión temporal o alguna forma de asociación permitida por la ley. Los fideicomitentes promotores serán los integrantes de dicha asociación. Las cesiones de derechos fiduciarias estarán permitidas, siempre y cuando dichas cesiones no superen los porcentajes de participación de los fideicomitentes.

Parágrafo 2: Los Costos de la Interventoría o supervisión técnica independiente deberán ser incluidos entre los Costos Indirectos del Proyecto y cancelados por la Fiducia con recursos del fideicomitente promotor, durante el desarrollo de este.

Parágrafo 3: Los Costos del negocio de fiducia inmobiliario deberán ser asumidos por el contratista futuro fideicomitente promotor.

2. Una vez el predio se encuentre en el FIDEICOMISO INMOBILIARIO, el constructor deberá:

- a. Realizar los estudios ya sean técnicos, comerciales, de mercado, ambientales y en general todos los estudios requeridos para adelantar proyectos de vivienda en el predio urbano denominado "EL JARDIN".
- b. Licenciar el respectivo proyecto de vivienda, dentro de los 2 (DOS) meses posteriores a la firma del acuerdo fiduciario. La licencia de construcción, además de cumplir con los parámetros de la Curaduría encargada, debe expedirse bajo el título de construcción de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según sea el caso.
- c. El constructor deberá asumir los costos de los estudios y diseños necesarios para el licenciamiento de cada uno de los proyectos de los que habla este numeral, así como los costos asociados a la consultoría correspondiente a los diseños arquitectónicos, estructurales, estudio de suelos, diseños eléctricos, hidrosanitarias, red contraincendios, instalaciones de gas, instalaciones de telecomunicaciones y demás que sean necesarias para su desarrollo contempladas en la normatividad vigente o la que se llegare a proferir, así los costos por expedición de la licencia y sus impuestos, visto bueno de planos de propiedad horizontal, escritura pública de constitución de propiedad horizontal, escrituras de venta de venta de los aptos, boletas y su respectivo registro.
- d. Una vez se cuente con la licencia de construcción de cada proyecto, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR deberá comercializar con sus propios recursos, cada uno de los proyectos licenciados.

Parágrafo: Sin perjuicio a lo anterior, ECOVIVIENDA podrá realizar un acompañamiento comercial respecto del presente numeral.

- e. De acuerdo con la comercialización de los proyectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR deberá construir cada uno de los proyectos con sus propios recursos. Parágrafo: La remuneración del constructor será cada una de las ventas, de las viviendas que conforman los proyectos construidos.
- f. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR será responsable de la escrituración de cada una de las unidades habitacionales construidas.

- g. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR será responsable de la liquidación técnica, financiera y legal de cada uno de los proyectos.
- h. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR, deberá presentar tres propuestas al FIDEICOMITENTE APORTANTE, para realizar el cierre financiero de cada uno de los proyectos de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, que se desarrollen sobre el predio urbano denominado “EL JARDIN”. En dichas propuestas deberá tener en cuenta el valor del predio aportado, el valor de las obras de urbanismo, el valor de las conexiones a servicios públicos y el valor final de cada una de las viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario construidas.
- i. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos recaudados de los OPTANTES COMPRADORES destinados a la construcción del PROYECTO a favor de EL FIDEICOMISO, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR: i) 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- (ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las condiciones para la libración de los recursos
- j.

EL Patrimonio Autónomo EL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN preferirá la oferta que proponga la mejor relación precio área construida de las viviendas resultantes guardando los parámetros urbanísticos, densidades e índices de ocupación y construcción establecidos en la norma urbanística. En todo caso, las propuestas presentadas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, deberán contar con mínimo 500 viviendas de interés social y 500 viviendas de interés prioritario.

El aporte del lote por parte de ECOVIVIENDA se espera que se traduzca en un beneficio para los compradores del proyecto en mayor número de metros cuadrados construidos; en obras complementarias que no estén a cargo del constructor por normativa urbanística, de allí la razón por la cual se solicita que los proponentes presenten mínimo 3 propuestas de cierre financiero que permitan identificar el beneficio que representa el aporte del predio.

## **7 CLASIFICACIÓN UNSPSC**

El servicio objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) como se indica en el siguiente cuadro:

| NIVEL | CLASIFICACION UNSPSC | PRODUCTOS Y SERVICIOS                                 |
|-------|----------------------|---|
| F     | 72111100             | SERVICIOS DE CONSTRUCCION DE UNIDADES MULTIFAMILIARES |

## **8 VALOR ESTIMADO DEL PROYECTO**

El valor de la contratación a realizar es sin cuantía puesto no existe asignación de recurso por parte de la entidad pública al proponente. La remuneración al constructor será la que se otorgue por las ventas de las unidades de viviendas construidas en cada uno de los proyectos de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario. El valor final del proyecto será el resultado de multiplicar el total de viviendas construidas por su valor de escrituración final.

## **9 PLAZO DEL PROYECTO:**

EL plazo para ejecución del proyecto será 26 meses contados a partir de la firma de la FIDEICOMITENTE PROMOTOR en el patrimonio autónomo del proyecto. En todo caso este plazo podrá ser modificado de acuerdo con el cronograma de obra presentado por el CONSTRUCTOR.

## **10 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto se ejecutará en el Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá. en el predio determinado e individualizado en esta invitación y el contrato de fiducia que se anexa y se debe proponer agrupaciones con una cantidad de viviendas y la densidad será la que aplique a la sumatoria del total del área neta urbanizable del predio.

Las cantidades de unidades de vivienda estará ajustada al área del predio y a la cantidad de unidades que sea posible implantar de acuerdo con los diseños urbanísticos y arquitectónicos y las densidades máximas permitidas en el POT aprobado para el MUNICIPIO DE TUNJA; en todo caso frente al predio el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá efectuar el estudio e informar el total de unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable propuesta.

## **11 CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDAS A PROPONER.**

El número de unidades de vivienda propuestas por el Proponente para el predio serán calculadas con base en las áreas brutas y netas del mismo, de igual forma las áreas propuestas a construir serán determinadas por el Proponente con base en los precios del mercado, la disponibilidad de materiales, mano de obra y las distancias y fletes que afectan los precios ; todo caso la media ponderada de todas las viviendas propuestas en el predio no podrá ser inferior a CUARENTA Y OCHO

metros CUADRADOS (48,00 m<sup>2</sup>) y los equipamientos comunales construidos no podrán ser inferiores a los establecidos en la norma urbanística aplicable al predio.

En todo caso, las propuestas presentadas por el FIDECOMITENTE CONSTRUCTOR, deberán contar con mínimo 500 viviendas de interés social y 500 viviendas de interés prioritario.

## **12 REQUISITOS HABILITANTES**

LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA, verificará con el Registro Único de Proponentes el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Esta verificación se hará de acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.5.2 y 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la Entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva. Es así, que la capacidad jurídica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes serán objeto de verificación de cumplimiento como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección y no otorgarán puntaje. La exigencia de tales condiciones debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza del contrato a suscribir y a su valor.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.2. Del Decreto 1082 de 2015, la Entidad. Establece los requisitos habilitantes que regirán para el presente proceso teniendo en cuenta:

- a) El riesgo del proceso de contratación
- b) El valor del contrato objeto del presente proceso de contratación
- c) El análisis del sector económico respectivo
- d) El conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial.

### **12.1 REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN JURÍICO**

#### **12.1.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Este documento se realizará de acuerdo con el formato suministrado por la Entidad en el anexo al pliego de condiciones, el cual debe estar firmado en original por el proponente, persona natural o por el representante legal de la persona jurídica, o por el representante del proponente plural, indicando su nombre, documento de identidad y demás datos allí requeridos.

El contenido de dicho documento (formato anexo) no podrá ser variado, sin embargo, debe diligenciarse los espacios en blanco y los necesarios para suscribirlo. No podrán señalarse condiciones diferentes a las establecidas en el mismo, no se aceptarán propuestas condicionadas.

En este documento el proponente manifestará, bajo la gravedad de juramento que todos los documentos e información que suministre en la propuesta son ciertos, veraces y corresponden con la realidad, expedidos por personas autorizadas para el efecto, asumiendo el proponente la responsabilidad que tiene sobre dicha información y documentación y por tanto la entidad los presume veraces bajo el principio de la buena fe.

Lo anterior en virtud del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, el cual establece que las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas.

Cuando se trate de proponentes que sean personas jurídicas privadas extranjeras que no tengan establecida sucursal en Colombia deberán, además, adjuntar a la propuesta los documentos con los cuales acreditan un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta, para la celebración del contrato y para representarla judicial y extrajudicialmente.

#### **12.1.2. CERTIFICADO VIGENTE DE CONSTITUCIÓN, EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.**

Las personas jurídicas ya sea en calidad de proponente singular o integrantes de un proponente plural (Consortio o Unión Temporal, promesas de sociedad futura o cualquier otro tipo de asociación; deberán presentar el certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha límite de recepción de ofertas, cuyo objeto social sea igual o similar con el objeto del contrato a celebrarse o que las actividades se relacionen con el mismo y acreditar que su duración abarca como mínimo el término contemplado para la ejecución y UN (1) año más.

De conformidad con lo establecido en la ley 1258 de 2008, en el documento de constitución de la sociedad por acciones simplificadas, artículo 5°, su objeto social se puede comprender una enunciación clara y completa de las actividades principales o puede expresar que la sociedad realizará cualquier actividad comercial o civil lícita. Si nada se expresa en el acto de constitución, se entenderá que la sociedad por acciones simplificadas podrá realizar cualquier actividad lícita. En el evento en que el objeto social de una sociedad por acciones simplificadas no especifica las actividades iguales o similares al objeto a contratar, se entenderá que estas se encuentran dentro de las actividades lícitas de la persona jurídica.

Para las personas jurídicas extranjeras, se aplicarán las mismas reglas establecidas para las personas jurídicas nacionales, así mismo los proponentes extranjeros individuales, en consorcio, en unión temporal, o promesa de sociedad futura, deberán cumplir con las condiciones generales establecidas en el Pliego de condiciones y además, deberán tener en cuenta lo siguiente:

Las personas jurídicas extranjeras sin sucursal, ni domicilio en Colombia deberán cumplir los siguientes requisitos:

- A. Acreditar su existencia y representación legal, con el documento idóneo expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido a más tardar dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de cierre de la convocatoria, en el que conste su existencia, su fecha de constitución, objeto, vigencia, nombre del representante legal, o de la(s) persona(s) que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades, señalando

expresamente que el representante no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano directivo que le faculte expresamente.

- B. Acreditar que su objeto social incluya actividades iguales o similares con el objeto del contrato del presente proceso.
- C. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su apoderado o Representante Legal en Colombia, lo cual deberá quedar evidenciado en el documento de constitución de apoderado.
- D. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado que acredita la existencia y representación, o si este tipo de certificados no existen de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen de la persona jurídica, la información deberá presentarse adjuntado documento bajo gravedad de juramento, donde se exprese la información antes mencionada y autenticado por una autoridad competente del país de origen.

Todos los proponentes, personas jurídicas o integrantes de proponentes plurales nacionales o extranjeros, deben acreditar autorización suficiente del órgano social respectivo para contraer obligaciones en nombre de la sociedad. Dicha autorización debe haber sido otorgada previamente al cierre del proceso de selección. La ausencia definitiva de autorización suficiente determinará la falta de capacidad jurídica para presentar la oferta.

Cuando se prorrogue la fecha de presentación de la propuesta, el certificado de existencia y representación legal tendrá validez con la inicialmente prevista.

Todos los documentos (públicos y privados) otorgados en países no miembros del Convenio de La Haya de 1961, y los privados otorgados en países miembros de este Convenio tendientes a acreditar la existencia y representación legal, deberán presentarse legalizados en la forma prevista en las normas que regulen la materia y en especial el artículo 480 del Código de Comercio, 251 de la ley 1564 de 2011 y la resolución 7144 de 2014 del Ministerio de Relaciones Exteriores.

### **12.1.2 PARA PERSONAS NATURALES**

Si el Oferente es una persona natural comerciante ya sea en calidad de proponente o integrantes de un proponente plural (Consortio o Unión Temporal) deberá presentar un Certificado de Inscripción en el Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio en donde conste que se encuentra inscrito, la determinación de su actividad relacionada con el objeto del presente proceso de selección, este certificado debe tener fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha límite de recepción de ofertas. En este evento, la propuesta se recibe a nombre de la persona natural y no del Establecimiento de Comercio.

### **12.1.3 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES (RUP)**

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, la información para renovar el registro en la cámara de comercio debe ser presentada

por la persona inscrita en el RUP, a más tardar el quinto día hábil del mes de abril de cada año; de lo contrario cesan los efectos del RUP.

Los proponentes ya sean personas naturales o jurídicas y cada uno de los integrantes del Proponente Plural, deberán estar inscritos en el Registro Único de Proponentes, expedido por la Cámara de Comercio, con fecha no mayor a treinta (30) días de anterioridad a la fecha de cierre del proceso de selección respectivo, en el cual conste su inscripción y clasificación en el Registro Único de Proponentes (RUP).

NOTA 1: La inscripción del proponente debe encontrarse vigente y en firme, a la fecha de presentación de la propuesta, de conformidad con el numeral 6.3 del artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el Decreto Ley 019 de 2012.

NOTA 2: El Certificado constituye plena prueba respecto de la información allí contenida.

Respecto a las sociedades extranjeras con sucursal en el país, el artículo 2.2.1.1.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, señala que deben presentar para el registro único de proponentes, la información contable y financiera de su casa matriz. En consecuencia, deben presentar el RUP y el NIT, respectivo, de la sucursal en Colombia.

Los proponentes, personas naturales extranjeras o los plurales que tengan al interior de sus integrantes personas naturales extranjeras no inscritas en el Registro Único de Proponentes por no tener domicilio o sucursal en el país, podrán acreditar este requisito con el documento equivalente en el país donde tengan su domicilio principal o con una declaración rendida bajo la gravedad del juramento donde se exprese que este tipo de certificado no existe en su país de origen, documento que debe estar autenticado por una autoridad competente de dicho país.

Los proponentes, personas jurídicas extranjeras o los plurales que tengan al interior de sus integrantes personas jurídicas extranjeras no inscritas en el Registro Único de Proponentes por no tener domicilio o sucursal en el país, podrán acreditar este requisito con el documento equivalente en el país donde tengan su domicilio principal o con una declaración rendida bajo la gravedad del juramento donde se exprese que este tipo de certificado no existe en su país de origen, documento que debe estar autenticado por una autoridad competente de dicho país.

Todos los documentos (públicos y privados) otorgados en países no miembros del Convenio de La Haya de 1961, y los privados otorgados en países miembros de este Convenio tendientes a acreditar el Registro Único de Proponentes, deberán presentarse legalizados en la forma prevista en las normas que regulen la materia y en especial el artículo 480 del Código de Comercio, 251 de la ley 1564 de 2011 y la resolución 7144 de 2014 del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Cuando se prorrogue la fecha de presentación de la propuesta, el certificado tendrá validez con la inicialmente prevista.

#### **12.1.4 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.**

De conformidad con lo consagrado en el artículo 60 Ley 610 de 2000 y el párrafo primero del artículo 38 de la Ley 734 de 2002, ningún proponente ni los integrantes de proponentes plurales, podrá haber sido declarado responsable fiscalmente, caso

en el cual será inhábil para contratar con el Estado durante los cinco años siguientes a la ejecutoria del fallo correspondiente: inhabilidad que cesará cuando la Contraloría competente declare haber recibido el pago o, si este no fuere procedente, cuando la Contraloría General de la República excluya al responsable del boletín de responsables fiscales. Dicha circunstancia se verificará por parte de la entidad en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República vigente. Igual requisito deberá cumplir el representante legal del proponente plural, así como el representante legal de la persona jurídica, ya sea como proponente o integrante de proponente plural.

Los proponentes extranjeros que no tengan sucursal o domicilio en Colombia (persona natural o persona jurídica, así como los representantes legales de las personas jurídicas y/o del proponente plural, y los integrantes de proponente plural) deberán presentar una declaración rendida bajo la gravedad de juramento en la que se declare que no tiene antecedentes fiscales.

#### **12.1.5 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN.**

La entidad hará la consulta en la página web de la Procuraduría General de la Nación el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), para verificar la existencia o no de antecedentes disciplinarios del proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica y del proponente plural, así como los integrantes del proponente plural).

En caso de que en el certificado de antecedentes disciplinarios conste que el proponente presenta antecedentes disciplinarios vigentes que impliquen inhabilidad para contratar con el Estado, su propuesta será rechazada.

Los proponentes extranjeros que no tengan sucursal o domicilio en Colombia (persona natural o persona jurídica, así como los representantes legales de las personas jurídicas y/o del proponente plural, y los integrantes del proponente plural) deberán presentar una declaración rendida bajo la gravedad del juramento en la que se declare que no tiene antecedentes disciplinarios.

#### **12.1.6 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES.**

Ningún proponente persona natural o representante legal de personas jurídicas o representante legal del proponente plural, podrá registrar antecedentes judiciales, para lo cual la entidad verificará en la página de la Policía Nacional, dicha circunstancia.

De igual forma todas las personas naturales que integren los proponentes plurales y los representantes legales de la persona jurídica que conforman dichos proponentes plurales, no podrán registrar antecedentes judiciales; así mismo de quien abona la propuesta si es del caso.

Los proponentes extranjeros que no tengan sucursal o domicilio en Colombia (persona natural o persona jurídica, así como los representantes legales de las personas jurídicas y/o del proponente plural, y los integrantes de proponentes plurales) deberán presentar una declaración rendida bajo la gravedad del juramento en la que se declare que no tiene antecedentes judiciales.

### **12.1.7 MULTAS- CODIGO NACIONAL DE POLICIA**

De conformidad con lo consagrado en el numeral 4 del artículo 183 de la Ley 1801 de 2016, ninguna persona podrá presentar multas sin cancelar transcurridos seis meses desde la fecha de imposición de esta, caso en el cual no podrá contratar con ninguna entidad estatal hasta tanto no cancele la multa con sus respectivos intereses.

Dicha circunstancia se verificará por parte de la entidad en la página web del sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia para verificar si el proponente se encuentra o no vinculado como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

### **12.1.8 REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT).**

El proponente nacional indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos al que pertenece, para lo cual aportará con la oferta copia del Registro Único Tributario (R.U.T.); las personas jurídicas y/o naturales integrantes de un consorcio o unión temporal o promesa de sociedad futura acreditarán individualmente este requisito, cuando intervengan como responsables del impuesto sobre las ventas, por realizar directamente las actividades objeto del presente proceso de selección, es decir, la prestación de servicios gravados con dicho impuesto. Lo anterior conforme al artículo 368 del Estatuto tributario, en concordancia con el artículo 66 de la Ley 488 de 1998 que adicionó el artículo 347 del mismo estatuto.

### **12.1.9 DOCUMENTO DE IDENTIDAD.**

Todo proponente Persona Natural, Representante Legal de la persona jurídica o representante del proponente plural y cada uno de los integrantes de proponentes plurales deberán anexar fotocopia del documento de identificación VIGENTE; así mismo de quien abona la propuesta, si es del caso. Así mismo todas las personas de origen extranjero que sean integrantes de proponentes plurales y/o representantes legales de estos o proponente como persona natural deberán anexar fotocopia del pasaporte actual y vigente.

### **12.1.10 DEFINICION SITUACION MILITAR.**

El Proponente, cuando sea Persona Natural, o Representante Legal de la Persona Jurídica, o del proponente plural, y los integrantes de proponentes plurales, deben anexar fotocopia del documento que acredite tener su situación militar definida, siempre y cuando tengan edad inferior a los 50 años. Según lo dispuesto en el artículo 111 del Decreto 2150 del 1995.

### **12.1.11 CERTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL Y PAGO DE APORTES PARAFISCALES.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, a la fecha de la presentación de la propuesta, el oferente deberá aportar certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista, de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal con el cual se acreditará el cumplimiento de la obligación de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje como mínimo en los seis (6) meses anteriores a la presentación de la oferta, debidamente firmada en ORIGINAL.

Cuando sea el revisor fiscal quien certifique lo anterior, deberá allegar su tarjeta profesional y certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios expedido por la junta central de contadores.

Si se trata de un proponente plural, se deberá allegar la certificación de cumplimiento antes mencionada para cada uno de los miembros.

De igual forma, las personas naturales que actúen a título propio o dentro de un proponente plural, deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de los aportes parafiscales, debidamente firmada en ORIGINAL. (Ver formato en el anexo al pliego de condiciones).

Los proponentes extranjeros que no tengan sucursal o domicilio en Colombia (persona natural o persona jurídica, así como los integrantes del proponente plural) deberán presentar una declaración rendida bajo la gravedad del juramento en la que se declare el cumplimiento de las siguientes obligaciones en Colombia, como son, los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje como mínimo en los seis (6) meses anteriores a la presentación de la oferta, debidamente firmada.

### **12.1.12 DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN DEL PROPONENTE PLURAL.**

En el evento en que la oferta vaya a ser presentada bajo la figura del Consorcio o Unión Temporal, se deberá allegar el documento de constitución conforme al formato en el anexo 2 al pliego de condiciones y en este constar por lo menos:

- a. La modalidad de asociación.
- b. Objeto del proceso de selección.
- c. Tiempo de duración que no debe ser inferior al término de duración del proceso, celebración y ejecución del contrato y un (1) año más.
- d. Nombre del proponente plural y de sus integrantes.
- e. El porcentaje de participación de cada una de las partes.
- f. La indicación que ninguna de las partes podrá ceder su participación a los demás integrantes del proponente plural ni a terceros, sin autorización previa de la entidad contratante. Igual autorización se requerirá, cuando la modalidad de asociación sea el contratista.

- g. La indicación que ninguna de las partes podrá ceder su participación a los demás integrantes del proponente plural ni a terceros, sin autorización previa y por escrito de la entidad contratante. Igual autorización se requerirá, en el evento que el consorcio o unión temporal ostente la calidad de contratista.
- h. Cuando el representante legal de la persona jurídica integrante de proponente plural requiere de autorización para ser parte o integrar un proponente plural, deberá anexarse el documento por medio del cual se otorgue la autorización. FIRMADO EN ORIGINAL por los integrantes y el representante del proponente plural. Cuando la constitución se efectuó bajo la figura de la Unión Temporal se deben señalar los términos y extensión de la participación de cada integrante en la propuesta y en la ejecución del contrato.

#### **12.1.13 ACTA DE JUNTA DE SOCIOS.**

Cuando se desprenda del Certificado de Existencia y Representación legal, que el representante legal del proponente ya sea como persona jurídica o como proponente plural, requiere de autorización para presentar oferta y/o suscribir contratos, deberá anexar el documento por medio del cual se otorgue esa autorización. Lo anterior de conformidad con las formalidades establecidas en el artículo 189 del Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).

#### **12.1.14 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN Y TRANSPARENCIA.**

Todo proponente, Persona Natural o Jurídica (a través de su Representante Legal), deberá suscribir los anexos al pliego de condiciones, correspondiente a los compromisos de Anticorrupción y Transparencia.

El proponente deberá anexar con la propuesta, los FORMATOS de COMPROMISO DE TRANSPARENCIA y de ANTICORRUPCIÓN (Anexos a la Invitación Pública), debidamente diligenciados y firmados (original). En caso de Proponente plural, estos documentos deben ser diligenciados y firmados por cada uno de sus integrantes.

Si se comprueba el incumplimiento del Proponente, sus empleados, representantes, asesor es o de cualquier otra persona que en el Proceso de Contratación actúe en su nombre, es causal suficiente para la terminación anticipada del contrato, si el incumplimiento ocurre con posterioridad a la adjudicación de este, sin perjuicio de que tal incumplimiento tenga consecuencias adicionales

#### **12.1.15 DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS**

El proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, ECOVIVIENDA podrá solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación de los proyectos. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señaladas, se rechazará la propuesta.

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

LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA, verificará que cada uno de los miembros del proponente 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, a través de la Fiduciaria Popular S.A. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación.

En el caso en que alguno de los miembros del proponente o su representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT la propuesta será rechazada.

LA ENTIDAD adelantará el análisis de la Capacidad Financiera del Proponente con base en la información financiera contenida en el Registro Único de proponentes que presente el proponente y se encuentre vigente

## 12.2 REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN TÉCNICO

### 12.2.1 EXPERIENCIA GENERAL

Para acreditar la experiencia en la actividad de forma específica se requiere de la presentación de hasta diez (10) contratos ejecutados y terminados, en cuyos objetos y/o actividades, se evidencie la actividad de construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario y/o proyectos de vivienda de interés social, identificados con el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) en los códigos que se relacionan a continuación y demostrándose esta condición mediante el Certificado de Registro Único de proponentes RUP, cuya suma identifique la ejecución de proyectos por un valor mayor a 40.000 SMMLV, que tengan dentro de su ejecución los siguientes códigos:

| <b>NIVEL</b> | <b>CLASIFICACION UNSPSC</b> | <b>PRODUCTOS Y SERVICIOS</b>                           |
|--------------|-----------------------------|--|
| <b>G</b>     | 95122100                    | EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS DE ACOMODACIONES               |
| <b>F</b>     | 70131700                    | GESTIÓN DEL TERRENO Y DEL SUELO                        |
| <b>F</b>     | 72111000                    | SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES UNIFAMILIARES    |
| <b>F</b>     | 72111100                    | SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES MULTIFAMILIARES. |
| <b>F</b>     | 72151500                    | SERVICIOS DE SISTEMAS ELÉCTRICOS                       |
| <b>F</b>     | 72152900                    | SERVICIOS DE MONTAJE DE ACERO ESTRUCTURAL              |
| <b>F</b>     | 72154000                    | SERVICIOS DE EDIFICACIONES ESPECIALIZADAS Y COMERCIOS  |

Cada uno de los contratos aportados deberá cumplir con la totalidad de los códigos solicitados en el cuadro anterior.

Para el caso de proponentes plurales, dicha acreditación podrá ser aportada por uno o algunos de sus integrantes.

Edificios y estructuras de acomodaciones: Es una de las actividades a desarrollar por el contratista dentro del marco de la futura unión temporal, en caso de ponerse en marcha proceso de construcción deberá aportar experiencia certificada en el clasificador 95122100, que tiene como uno de sus productos la construcción de casas residenciales y apartamentos, ejes fundamentales del presente procesos de selección.

Gestión del terreno y del suelo: El futuro unionista, deberá evaluar los predios disponibles para la construcción de vivienda de interés social y prioritario, desarrollar sus contenidos y gestionar: Proyectos urbanísticos generales (PUG), división de terrenos, licencias de urbanismo, licencias de construcción y vistos buenos de propiedad horizontal.

Servicios de construcción de unidades unifamiliares: Una de las metas a cumplir con la presente forma de asociación mixta, es la construcción, comercialización y escrituración de unidades de vivienda que pueden ser desarrolladas en vivienda unifamiliar (casas de un piso) o multifamiliares (edificios de apartamentos), por esto es de suma importancia para la entidad que el proponente cuente con experiencia en estos códigos específicos.

Servicios de construcción de unidades multifamiliares: Una de las metas a cumplir con la presente forma de asociación mixta, es la construcción, comercialización y escrituración de unidades de vivienda que pueden ser desarrolladas en vivienda unifamiliar (casas de un piso) o multifamiliares (edificios de apartamentos), por esto es de suma importancia para la entidad que el proponente cuente con experiencia en estos códigos específicos.

Servicios de sistemas eléctricos: La construcción de urbanizaciones completas de apartamentos, requiere que el proponente presente experiencia certificada en esta clasificación, pues con este requisito demuestra experiencia en: Servicios de instalación de iluminación, servicios de construcción de sistema de energía eléctrica. Servicios necesarios para la puesta en marcha de un nuevo proyecto de construcción de vivienda de interés social en propiedades horizontales urbanizadas.

Servicios de montaje de acero estructura: la característica principal de la construcción de vivienda de interés social en altura es el montaje de estructuras en acero y concreto, que permitan la durabilidad y resistencia de los bienes entregados. Por esto es necesario que el constructor conozca y maneje el modelo de estructuras en acero, su norma sismo resistente (NSR-10) Y sus condiciones de mercado.

Servicios de edificaciones especializadas y comercios: la construcción de urbanizaciones completas de vivienda de interés social requiere que el constructor entregue espacios dotacionales de comercio, para el adecuado uso de los predios entregados por el estado. Es decir que la entidad requiere que el constructor haya desarrollado urbanizaciones con entrega de espacios dotacionales de comercio, para el disfrute de los futuros beneficiarios.

## **12.2.2 EXPERIENCIA EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda de interés social, con máximo cuatro (4) certificaciones de proyectos VIS, en los cuales el mínimo de viviendas construidas sea de quinientas (500) unidades viviendas de interés social, sumadas las cuatro (4) certificaciones o con una (1) de ellas. En todo caso, una de las certificaciones deberá acreditar la construcción de un proyecto de por lo menos 200 unidades de vivienda de interés social.

Para cumplir con este requisito el proponente deberá acreditar con su propuesta:

- Licencia de construcción.
- Certificación firmada por el representante legal, en donde se indique el número de viviendas del proyecto, la ciudad y el tipo de vivienda realizada, fecha de inicio, fecha de finalización y valor total de ventas.
- Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no superior a 30 días al momento de presentación de la propuesta, del predio o predios de mayor extensión sobre el cual se constituyeron los regímenes de propiedad horizontal, donde denote las matrículas abiertas a partir del mismo.

### **12.2.3 EXPERIENCIA EN VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.**

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de vivienda de interés prioritario, con máximo cuatro (4) certificaciones de proyectos, en los cuales el mínimo de viviendas construidas sea de (500) unidades de viviendas, entre las certificaciones.

Para cumplir con este requisito el proponente deberá acreditar con su propuesta:

- Licencia de construcción.
- Certificación firmada por el representante legal, en donde se indique el número de viviendas construidas, la ciudad y el tipo de vivienda realizada, fecha de inicio, fecha de finalización y valor total de ventas.
- Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no superior a 30 días al momento de presentación de la propuesta, del predio o predios de mayor extensión sobre el cual se constituyeron los regímenes de propiedad horizontal, donde denote las matrículas abiertas a partir del mismo.

### **12.2.4 EXPERIENCIA EN COMERCIALIZACIÓN BAJO EL PROGRAMA MI CASA YA.**

El proponente deberá acreditar la asignación de por lo menos 300 subsidios de vivienda mi casa ya, para el cierre financiero de las viviendas construidas en su ejercicio como constructor de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Para cumplir con este requisito el proponente deberá acreditar con su propuesta:

- A. Copia de las escrituras de enajenación del inmueble, en donde se demuestre que el cierre financiero de la vivienda contó con la participación del subsidio nacional mi casa ya.

Nota: Para cumplir con el presente requisito, el proponente deberá aportar la primera hoja de la escritura pública, la hoja donde se demuestre el cierre financiero y/o la forma de pago y la hoja de firmas al final de la escritura, o el pantallazo/certificación de Fonvivienda de la resolución asignada, que indique: nombre del beneficiario, constructora, Numero de escritura, nombre del proyecto y Numero de resolución de mi casa ya. Así mismo, deberá aportar un cuadro resumen, en donde se especifique la relación de los 300 inmuebles enajenados para el cumplimiento del presente requisito.

- B. Estar inscrito en el registro de oferentes de proyectos de vivienda de interés social de Fonvivienda.

Nota: Para cumplir con este requisito el proponente deberá presentar certificación ante Fonvivienda de encontrarse inscrito como oferente aprobado para proyectos de vivienda de interés social.

Nota: En caso de consorcios o unión temporales, todos los integrantes deberán estar inscritos como oferentes de proyectos de vivienda de interés social de Fonvivienda.

#### **12.2.5 EXPERIENCIA EN DISEÑO Y/O FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y SOCIAL.**

El proponente deberá acreditar experiencia diseñando o formulando proyectos de vivienda de interés social o prioritario en predios de carácter público. Para lo anterior el proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Aportar como mínimo tres certificaciones, en donde una entidad de carácter público certifique que el proponente o alguno de sus integrantes, realizó, en unión con la entidad; el diseño, la formulación y licenciamiento de proyectos de vivienda de interés prioritario y/o social. Estas certificaciones deberán acompañarse de la licencia de construcción de cada proyecto y el documento que demuestre la forma de asociación entre la entidad pública y constructor (en este caso el proponente).
- Adicionalmente, en uno de los tres proyectos certificados en el presente numeral, el proponente deberá demostrar que por lo menos 100 unidades de vivienda, tuvieron un cierre financiero que contará con la participación monetaria del subsidio mi casa ya y un subsidio municipal.

NOTA 1: Los proyectos de construcción acreditados en los numerales 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4, 12.2.5, podrán ser proyectos desarrollados con entidades públicas o de forma privada, excepto Para el numeral 12.2.5 que corresponderá a experiencia en diseño o formulación de proyectos de vivienda en donde solo serán válidas las certificaciones expedidas por una entidad pública. En caso de que los contratos aportados para acreditar la experiencia solicitada en el numeral 12.2.2 y 12.2.3 hayan sido ejecutados bajo la modalidad de contrato de obra pública, el proponente podrá presentar una certificación del interventor del contrato o del supervisor del contrato en donde conste en el número de viviendas construidas.

NOTA 2: Las certificaciones y acta de liquidación, presentadas por los proponentes para acreditar la experiencia deberán ser expedidas por la entidad contratante, el interventor del contrato, la empresa contratante o el proponente en caso de ser desarrollador privado.

NOTA 3: Tratándose de consorcios o uniones temporales, se atenderán las siguientes condiciones para soportar la experiencia acreditada:

a.) Cuando en un contrato que se presenta como experiencia, el ejecutor haya sido un consorcio o unión temporal, y el proponente haya sido integrante del mismo, el porcentaje que se acreditará como experiencia será el resultado de multiplicar el total ejecutado del valor por el porcentaje que le correspondía dentro de esa unión temporal o consorcio. En estos casos, los proponentes deberán, además de los documentos solicitados para acreditar la experiencia, adjuntar copia del acta consorcial o de la unión temporal, (si dentro de los documentos aportados no es posible determinar el porcentaje de participación). En caso de que el oferente no cumpla con este requerimiento, y solo para este caso específico, no se tomará en cuenta esta experiencia para el cálculo de la acreditación respectiva.

b.) Cuando se presente un contrato que haya sido ejecutado por integrantes de un proponente plural que hoy conforman un nuevo proponente plural, el mismo se acreditará en valor y cantidad como un contrato para cada integrante del proponente plural de acuerdo con su porcentaje de participación, quiere esto decir que ese contrato, valdrá como un contrato, para cada uno de los integrantes del proponente plural; se contabilizará tantas veces como integrantes lo acrediten para este proceso.

NOTA 4: Los contratos presentados para acreditación de experiencia, cuyo valor ejecutado se encuentre expresado con moneda extranjera, deben efectuar el siguiente procedimiento para re expresar el valor de dichos contratos en pesos colombianos

a) En caso de que el valor del contrato se encuentre expresado en una moneda o unidad de cuenta diferente al dólar estadounidense, se deben re-expresar a dólares estadounidenses, utilizando para ello la tasa de cambio, correspondiente a la fecha de inicio del contrato, publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta:

[www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)

Menú de contenido

Series estadísticas

Tasas de cambio

Tasa de cambio de algunas monedas del mundo países que no pertenecen al continente americano Tipo de tasa (elegir compra)

Serie para un rango de fechas dado

Seleccionar la fecha

Seleccionar la moneda (se obtiene cambio de dólares a la moneda elegida en la fecha requerida, en el caso del euro considerar hasta la quinta cifra decimal expresa)

Si la tasa de cambio con el dólar estadounidense de la moneda en la que se encuentre el valor del contrato no se encuentra listada, se deberá certificar por la entidad facultada para ello del país de origen del contrato, la tasa de cambio oficial entre esta moneda y el dólar estadounidense en la respectiva fecha de inicio del contrato.

b) Si el valor ejecutado del contrato ya se encuentra expresado en dólares estadounidenses, o se re-expresa a dólares estadounidenses según el procedimiento descrito en el literal anterior, se deberá re-expresar de dólares estadounidenses a pesos colombianos utilizando la Tasa Representativa del Mercado (TRM) publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta:

- [www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)
- Menú de contenido Series estadísticas
- Cambio Tasa de cambio del peso colombiano
- TRM

Serie histórica de la tasa de cambio representativa del mercado (se obtiene cambio de pesos colombianos a dólares en la fecha de inicio del contrato, considerando hasta la segunda cifra decimal expresa).

NOTA 5: Cuando el proponente sea una persona jurídica, que tenga menos de tres (3) años de constituida, puede acreditar la experiencia de sus accionistas, socios o constituyentes.

NOTA 6: Para el caso de personas naturales, el hecho que el aspirante haya adquirido experiencia y esta se encuentre publicada en el RUP, no significa que ha adquirido idoneidad por fuera del alcance del área de su profesión de conformidad con lo establecido en el art. 26 de la constitución política colombiana.

## 12.3 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS:

### 12.3.1 PERSONAL PROFESIONAL MÍNIMO REQUERIDO

El proponente deberá adjuntar un documento debidamente firmado EN ORIGINAL, en el cual manifiesta que suministrará el siguiente personal para la ejecución del objeto contractual, el cual debe cumplir con el perfil descrito a continuación:

| CARGO PARA DESEMPEÑAR | CANTIDAD | PROFESION                      | % DE DEDICACION | EXPERIENCIA GENERAL  | EXPERIENCIA ESPECIFICA   |
|-----------------------|----------|--------------------------------|-----------------|--|--|
| Director              | 1        | Arquitecto y/o ingeniero civil | 100 %           | No menor de diez (10) años contados a partir de la fecha del acta de grado y la fecha de cierre del presente | Haber estado en la dirección de mínimo veinte proyectos de vivienda de interés prioritario o interés social. |

|                            |   |  |      | proceso de selección  |  |
|----------------------------|---|--|------|---|--|
| Diseñador                  | 1 | Ingeniero civil y/o arquitecto   | 100% | No menor de diez (10) años contados a partir de la fecha del acta de grado y la fecha de cierre del presente proceso de selección | Especialista en gerencia de proyectos o afines.  |
| Gerente de Proyecto:       | 1 | Administrador de empresas, economista o carreras afines a la administración. | 100% | No menor a cinco años contados a partir de la fecha del acta de grado y la fecha de cierre del presente proceso de selección      | Mínimo dos años como gerente de proyectos o director de proyectos de vivienda de interés social. |
| Coordinador Sala de Ventas | 1 | Administrador o Contador o Ingeniero Industrial                              | 100% | No menor a cinco años contados a partir de la fecha del cierre del presente proceso de selección                                  | Certificar experiencia en por lo menos un proyecto de vivienda de interés social.                |
| Residente Administrativo:  | 2 | Ingeniero Civil o Ingeniero industrial, o Arquitecto.                        | 10%  | No menor a cinco años contados a partir de la fecha del cierre del presente proceso de selección.                                 | Certificar experiencia en por lo menos un proyecto de vivienda de interés social.                |

NOTA 1: El proponente deberá entregar en su propuesta los siguientes documentos del equipo profesional mínimo requerido.

1. Fotocopia del certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios del consejo nacional profesional de ingeniería, COPNIA, o certificación de vigencia expedida por el ente que corresponda, (certificado vigente a la fecha de cierre del presente proceso).
2. Fotocopia de los diplomas o actas de grado que acrediten la formación de los profesionales en nivel de postgrado.
3. Carta de compromiso suscrita EN ORIGINAL por cada uno de los profesionales ofrecidos por el proponente en la cual manifiesten la disponibilidad

para ejercer el cargo para la ejecución del presente proyecto y en la dedicación exigida en el presente proceso.

NOTA 2: La experiencia general se refiere a la experiencia en ejercicio profesional del equipo profesional mínimo requerido, y corresponde a los años comprendidos entre la fecha de expedición de la matrícula profesional y la fecha de cierre del presente proceso.

NOTA 3: La experiencia específica del equipo profesional mínimo requerido corresponde a los años certificados (mediante certificado y acta de liquidación) de contratos con entidades estatales o privadas en desarrollo de objetos de proyectos y/o en desempeño de cargos específicos y/o en desarrollo de actividades específicas requeridas para cada perfil profesional. Para los cargos de especialista donde se exija la experiencia específica en determinada especialidad, esta se empezará a contar desde la fecha de expedición del título de especialización.

NOTA 4: Los documentos presentados para acreditar la experiencia específica (mediante certificados y acta de liquidación) deberán contener como mínimo la siguiente información:

- contratante,
- contratista,
- objeto,
- cargo desempeñado,
- porcentaje de dedicación,
- fecha de expedición,
- fecha de inicio,
- fecha de terminación,
- nombre, firma y cargo de quien certifica.

Si los documentos presentados no cumplen con esta información mínima se consideran como no ofrecidos para acreditación de experiencia específica.

### **12.3.2 CERTIFICADO DE VISITA TÉCNICA.**

Teniendo en cuenta que la entidad considera de suma importancia que los proponentes conozcan la ubicación, la topografía y las condiciones básicas del lote denominado "EL JARDIN". El comité evaluador realizará una visita técnica al terreno. En esta visita, ECOVIVIENDA, entregará una certificación firmada en original, en donde se haga constar la asistencia de cada uno de los proponentes.

Requisito para asistencia a la visita: Como el presente proceso de selección, pretende la escogencia de un constructor que pueda desarrollar proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, y comercializarlos en la medida de lo posible con los subsidios del gobierno nacional, Como mi casa ya, Subsidios de cajas de compensación y del municipio. Los asistentes a la visita deberán presentar una certificación expedida durante los 5 (cinco) días anteriores a la fecha de la visita programada, firmada por FONVIVIENDA, que acredite al constructor o los constructores en caso de alguna forma de asociación, como oferentes registrados en FONVIVIENDA.

A la visita técnica deberá asistir el representante legal de las personas jurídicas o la persona natural interesada en el proceso, o un autorizado mediante documento firmado en original. En caso de que una persona asista en representación de un consorcio o unión temporal, deberá llevar una copia del acta consorcial y copia de la autorización de las personas naturales o jurídicas que la conformen y su representante legal.

## **13 REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN FINANCIERO.**

### **13.1 ACREDITACIÓN DE RECURSOS DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

El proponente deberá presentar una capacidad financiera para adelantar el proceso constructivo de los proyectos de vivienda, este recurso deberá ser igual o superior a la suma de tres mil millones de pesos (\$ 3.000.000.000.00) m/cte., y se podrá acreditar de la siguiente manera:

a. Este recurso puede ser con una suma de capital propio del proponente, es decir deberá presentar un aval financiero, en el que conste que ha congelado la suma solicitada destinada para hacer parte del Patrimonio Autónomo, este aval deberá estar suscrito por la entidad financiera en el que conste el monto y la suma de dinero congelada durante la vigencia de VEINTISEIS (26) MESES, la cual debe contar con el compromiso de ser ampliada en el tiempo de necesitarse Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.

b. Este recurso también podrá ser presentado mediante una carta de pre aprobación de crédito para adelantar proyectos de vivienda en el marco de la Patrimonio Autónomo. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso. Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras la carta deberá contener una manifestación expresa de que los recursos serán destinados exclusivamente para ejecutar los proyectos de vivienda VIP Y VIS en el predio el Jardín del municipio de Tunja. Cuando se presenten cartas de pre aprobación de créditos emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitida por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de la Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de la Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto del país deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

c. Cuando el proponente sea una Caja de Compensación Familiar o empresa constructora con más de 300 unidades de viviendas enajenadas en los últimos cuatro años, esta podrá anexar una certificación suscrita conjuntamente por su representante legal y su revisor fiscal, en la cual indique que cuenta con recursos destinados a la construcción de las viviendas, la promoción y oferta de proyectos de vivienda, por los mismos valores a los que se refiere el presente numeral. La carta deberá contener una manifestación expresa de que los recursos serán destinados exclusivamente para ejecutar los proyectos de vivienda VIP Y VIS en el predio el

Jardín del municipio de Tunja. Para demostrar la enajenación de las viviendas, el proponente deberá enviar copia de las escrituras de compraventa.

### 13.2 CAPACIDAD FINANCIERA:

Los Proponentes deben acreditar los siguientes indicadores financieros, de acuerdo a la información financiera contenida en el RUP, con relación al año 2020:

| INDICADOR                       | INDICE REQUERIDO     |
|---------------------------------|----------------------|
| Índice de Liquidez              | Mayor o igual a 2.00 |
| Índice de Endeudamiento         | Menor o igual a 0.70 |
| Razón de cobertura de intereses | Mayor o igual a 2.59 |

En caso de que el proponente tenga una razón de cobertura de intereses, indeterminado, el valor tomado como referencia será 1.

El procedimiento para realizar la evaluación de los índices financieros en proponentes plurales será la Ponderación de los componentes de los indicadores de cada uno de los proponentes, así como lo determina Colombia Compra Eficiente en su Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de Contratación, en su versión M-DVRHPC-04. La fórmula de evaluación será la siguiente:

Ponderación de los componentes de los indicadores

En esta opción cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador de acuerdo con su participación en la figura del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

La siguiente es la fórmula aplicable para los indicadores que son índices:

$$(ii) \text{ Indicador} = \frac{\left( \sum_{i=1}^n \text{Componente 1 del indicador}_i \times \text{porcentaje de participación}_i \right)}{\left( \sum_{i=1}^n \text{Componente 2 del indicador}_i \times \text{porcentaje de participación}_i \right)}$$

Donde  $n$  es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura). Esta opción incentiva que el integrante del proponente plural con los mejores indicadores tenga una mayor participación en dicho proponente plural.

### 13.3 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Los Proponentes deben acreditar los siguientes indicadores, de acuerdo a la información financiera contenida en el RUP, con relación al año 2020:

| INDICADOR                     | INDICE REQUERIDO |
|-------------------------------|------------------|
| Rentabilidad sobre patrimonio | Positivo         |
| Rentabilidad sobre activos    | Positivo         |

El procedimiento para realizar la evaluación de los índices financieros en proponentes plurales será la Ponderación de los componentes de los indicadores de cada uno de los proponentes, así como lo determina Colombia Compra Eficiente en su Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de Contratación, en su versión M-DVRHPC-04. La fórmula de evaluación será la siguiente:

Ponderación de los componentes de los indicadores

En esta opción cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador de acuerdo con su participación en la figura del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

La siguiente es la fórmula aplicable para los indicadores que son índices:

$$(ii) \text{ Indicador} = \frac{\left( \sum_{i=1}^n \text{Componente 1 del indicador}_i \times \text{porcentaje de participación}_i \right)}{\left( \sum_{i=1}^n \text{Componente 2 del indicador}_i \times \text{porcentaje de participación}_i \right)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura). Esta opción incentiva que el integrante del proponente plural con los mejores indicadores tenga una mayor participación en dicho proponente plural.

## 14 EVALUACIÓN DE LA OFERTA

El comité evaluador evaluará las ofertas de los Proponentes que hayan acreditado los requisitos habilitantes establecidos en el pliego de condiciones.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad determinará la oferta más favorable para el caso de licitación teniendo en cuenta la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes o fórmulas.

Por ello, para dichos elementos la evaluación, serán:

### 14.1 CRITERIOS DE PUNTUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

De acuerdo con el puntaje obtenido por cada uno de los proponentes, se establecerá un orden de elegibilidad de mayor a menor puntaje, para la adjudicación del contrato.

En caso de empate en el puntaje total de dos o más Ofertas, La Entidad escogerá el Proponente aplicando los criterios de desempate previstos en el artículo 2.2.1.1.2.2.9. Del Decreto 1082 de 2015. Se tiene como primer factor de desempate al Oferente con mayor puntaje por factor económico:

#### **14.1.1 ASIGNACIÓN DE PUNTAJE VALOR DE CRÉDITO, PUNTAJE MÁXIMO 350 PUNTOS.**

La entidad considera que por la naturaleza de la convocatoria se hace necesario realizar una puntuación adicional al proponente que cuente con una acreditación de recursos financieros para el proyecto, superior a la exigida en los requisitos habilitantes.

| <b>Desde</b>            | <b>Hasta</b>    | <b>Puntaje</b> |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| \$ 3.000.000.001        | \$3.500.000.000 | 100            |
| \$ 3.500.000.001        | \$4.000.000.000 | 200            |
| \$ 4.000.000.001        | \$5.000.000.000 | 300            |
| MAYOR A \$5.000.000.000 |                 | 350            |

Nota: para el cumplimiento de este requisito, el oferente podrá presentar la capacidad financiera en el mismo sentido del numeral: 13.1, Acreditación de recursos de financiación del proyecto.

#### **14.1.2 ASIGNACIÓN DE PUNTAJE ELEMENTOS CALIDAD (PLAN DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD) PUNTAJE MÁXIMO 350 PUNTOS**

Para asegurar la calidad de la Obra, el proponente deberá formular un plan de aseguramiento de la calidad en el presente orden establecido. (Utilizando separadores para cada uno de los componentes)

En caso de que el plan formulado contenga la totalidad de los componentes señalados con sus respectivas descripciones, y organización establecida, el proponente se hará acreedor de doscientos (200) puntos.

Un factor que influye en la eficacia y calidad de una obra es el tiempo de ejecución de esta, para una construcción el factor determinante es el valor de los ítems representativos y por lo tanto es importante Analizarlo y/o calcularlo correctamente. El valor total consiste en conocer el tiempo que se tarda un trabajador o una cuadrilla de trabajadores en elaborar o ejecutar determinado trabajo y por tanto es inversamente proporcional al costo de ejecución (de la mano) de una actividad e inversamente relacionada a la duración de ejecución de la misma (cantidad / tiempo).

El elemento calidad será ponderado de la siguiente manera:

##### **COMPONENTE A**

El proponente deberá presentar los siguientes seis (6) procedimientos completos a implementar durante la Obra.

| <b>NUMERAL</b> | <b>DESCRIPCIÓN</b>                              | <b>CALIFICACIÓN MÁXIMA</b> |
|----------------|---|----------------------------|
| 1              | Procedimiento para acciones preventivas         | 50                         |
| 2              | Procedimiento para auditorías internas.         | 20                         |
| 3              | Procedimiento para acciones correctivas         | 20                         |
| 4              | Procedimiento producto y/o servicio no conforme | 10                         |

|   |  |            |
|---|--|------------|
| 5 | Procedimiento de control de documentos | 35         |
| 6 | Procedimiento de control de registro   | 35         |
| 7 | Formatos a utilizar                    | 30         |
|   |  | <b>200</b> |

Estos procedimientos deberán tener objetivo. Alcance, responsables, descripción, y adjuntar los respectivos Formatos a utilizar.

- **Nota:** los numerales descritos serán evaluados como se muestran en la tabla. Si no se presenta información Para cada uno de ellos será calificada con cero (0) puntos.

## COMPONENTE B

El proponente presentara y desarrollara un Plan de Calidad definiendo los siguientes numerales que serán evaluados en este mismo orden y secuencia:

| NUMERAL | DESCRIPCIÓN   | CALIFICACIÓN MAXIMA |
|---------|---|---------------------|
| 1       | Responsabilidades gerenciales   | 10                  |
| 2       | Medición y Seguimiento del plan de la calidad   | 10                  |
| 3       | Revisión del contrato   | 10                  |
| 4       | Control de documentos   | 10                  |
| 5       | Control de registros de calidad   | 10                  |
| 6       | Compras   | 10                  |
| 7       | Control de producto suministrado por el cliente   | 10                  |
| 8       | Identificación y trazabilidad del producto  | 10                  |
| 9       | Control del proceso   | 10                  |
| 10      | Inspección y ensayo. (Actividad. Elementos a Controlar, frecuencia de inspección, Criterio de Aceptación Responsable, Registro) | 10                  |
| 11      | control de producto no conforme   | 10                  |
| 12      | Acción correctiva y preventiva  | 10                  |
| 13      | Manejo, almacenamiento, preservación y entrega.   | 10                  |
| 14      | Entrenamiento   | 20                  |
|         |   | <b>150</b>          |

Nota: los numerales descritos serán evaluados como se muestran en la tabla. Si no se presenta información Para cada uno de ellos será calificada con cero (0) puntos.

### 14.1.3 ASIGNACIÓN DE PUNTAJE AL NÚMERO DE UNIDADES DESARROLLADAS (EXPERIENCIA) PUNTAJE MÁXIMO 200 PUNTOS EN LOS DOS COMPONENTES.

En este aspecto se propone evaluar el número de unidades ejecutadas por el proponente, de acuerdo con las acreditadas en los requisitos habilitantes de orden técnico aportados en la propuesta. Para este caso tendrá una puntuación máxima de cincuenta puntos por tipología de vivienda (vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario), definidas en el componente A y B a continuación:

**Componente A.** Puntuación máximo cien (100) puntos.

| <b>Número de unidades desarrolladas<br/>Viviendas de Interés Social - VIS</b> | <b>Puntaje Máximo</b> |
|---|-----------------------|
| Desde 1000 hasta 1099   | 25                    |
| Desde 1099 Hasta 1199   | 50                    |
| Mayor a 1199  | 100                   |

Nota 1: los numerales descritos serán evaluados como se muestran en la tabla. Si no se presenta información Para cada uno de ellos será calificada con cero (0) puntos.

Nota 2: Para casos en donde la experiencia acreditada se haya ejecutado mediante uniones temporales o consorcios, este requisito se tendrá en cuenta independientemente del porcentaje de participación que se haya tenido en los proyectos de vivienda que se hayan ejecutado.

**Componente B.** Puntuación máximo cien (100) puntos:

| <b>Número de unidades desarrolladas<br/>Viviendas de Interés Prioritario - VIP</b> | <b>Puntaje Máximo</b> |
|--|-----------------------|
| Desde 500 hasta 599  | 25                    |
| Desde 599 Hasta 699  | 50                    |
| Mayor a 699  | 100                   |

Nota 1: los numerales descritos serán evaluados como se muestran en la tabla. Si no se presenta información Para cada uno de ellos será calificada con cero (0) puntos.

Nota 2: Para casos en donde la experiencia acreditada se haya ejecutado mediante uniones temporales o consorcios, este requisito se tendrá en cuenta independientemente del porcentaje de participación que se haya tenido en los proyectos de vivienda que se hayan ejecutado.

#### **14.1.4 INCENTIVO A LA INDUSTRIA NACIONAL (PUNTAJE MÁXIMO 100 PUNTOS)**

Los Proponentes pueden obtener puntaje de apoyo a la industria nacional por: (i) Servicios Nacionales o con trato nacional o por (ii) la incorporación de servicios colombianos. La Entidad en ningún caso otorgará simultáneamente el puntaje por (i) Servicio Nacional o con Trato Nacional y por (ii) incorporación de servicios colombianos.

El objeto contractual es el servicio de obra, por lo cual la Entidad no asignará puntaje por Bienes Nacionales.

Los puntajes para estimular a la industria nacional se relacionan en la siguiente tabla:

| Concepto  | Puntaje |
|---|---------|
| Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional        | 100     |
| Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros | 50      |

### **PROMOCIÓN SERVICIOS NACIONALES O CON TRATO NACIONAL**

La Entidad asignará hasta diez (10) puntos a la oferta de: (i) Servicios Nacionales o (ii) con Trato Nacional.

Para que el Proponente obtenga puntaje por Servicios Nacionales debe presentar:

- A. Persona natural colombiana: La cédula de ciudadanía del Proponente.
- B. Persona natural extranjera residente en Colombia: La visa de residencia que le permita la ejecución del objeto contractual de conformidad con la Ley.
- C. Persona jurídica constituida en Colombia: el Certificado de existencia y representación legal emitido por las Cámaras de Comercio.

Para que el Proponente extranjero obtenga puntaje por Trato Nacional debe acreditar que los servicios son originarios de los Estados mencionados en la Sección de Acuerdos Comerciales aplicables al presente Proceso de Contratación, información que se acreditará con los documentos que aporte el Proponente extranjero para acreditar su domicilio.

La Entidad asignará diez (100) puntos a un Proponente Plural cuando todos sus integrantes cumplan con las anteriores condiciones.

### **INCORPORACIÓN DE COMPONENTE NACIONAL**

La Entidad asignará el puntaje descrito en la siguiente tabla a los Proponentes extranjeros sin derecho a Trato Nacional que incorporen el porcentaje de personal calificado colombiano como se describe a continuación.

| Personal calificado del contrato   | Puntajes |
|--|----------|
| Del 0% al 80 % del personal calificado incorporado al Contrato es colombiano           | 0        |
| Mas del 80% hasta el 85% del personal calificado incorporado al Contrato es colombiano | 30       |
| Mas el 85% hasta el 90% del personal calificado incorporado al Contrato es colombiano  | 40       |
| Más del 90% del personal calificado incorporado al Contrato es colombiano              | 50       |

Por personal calificado se entiende aquel que requiere de un título universitario otorgado por una institución de educación superior, conforme a la Ley 749 de 2002, para ejercer determinada profesión.

Para recibir el puntaje por incorporación de componente colombiano, el representante legal o apoderado del Proponente debe diligenciar el Formato en el cual manifieste bajo la gravedad de juramento el personal ofrecido y su compromiso de vincular a dichas personas en caso de resultar adjudicatario del proceso.

En caso de no efectuar ningún ofrecimiento, el puntaje por este factor será de cero (0).

La Entidad únicamente otorgará el puntaje por promoción de la incorporación de componente nacional cuando el Proponente que presente el Formato no haya recibido puntaje alguno por promoción de Servicios Nacionales, Trato Nacional.

#### **ASIGNACIÓN TOTAL DE PUNTAJE:**

| <b>CRITERIO</b>  | <b>PUNTUACIÓN</b>  |
|--|--------------------|
| VALOR DE CREDITO   | 350 PUNTOS         |
| ELEMENTOS CALIDAD (PLAN DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD)  | 350 PUNTOS         |
| EXPERIENCIA (NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDAS) | 200 PUNTOS         |
| INCENTIVO A LA INDUSTRIA NACIONAL                        | 100 PUNTOS         |
| <b>TOTAL, PUNTUACION POSIBLE</b>                         | <b>1000 PUNTOS</b> |

#### **15 CRITERIOS DE DESEMPATE**

En caso de empate en el puntaje total de dos o más Ofertas LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA escogerá el proponente aplicando los criterios de desempate previstos en el artículo 35 de la ley 2069 del 31 de diciembre de 2020.

El artículo 35 de la ley 2069 del 31 de diciembre de 2020, preceptúa que en caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas en los Procesos de Contratación realizados con cargo a recursos públicos, los Procesos de Contratación realizados por las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, así como los celebrados por los Procesos de Contratación de los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales, el contratante deberá utilizar las siguientes reglas de forma sucesiva y excluyente para seleccionar al oferente favorecido, respetando en todo caso los compromisos internacionales vigentes.

1. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
2. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un proponente plural, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta.
3. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite la vinculación en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la Ley.
4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitanas.

5. Preferir la propuesta de personas en proceso de reintegración o reincorporación o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por personas en proceso de reincorporación, y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente.
6. Preferir la oferta presentada por un proponente plural siempre que: (a) esté conformado por al menos una madre cabeza de familia y/o una persona en proceso de reincorporación o reintegración, o una persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente, y, que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el proponente plural; (b) la madre cabeza de familia, la persona en proceso de reincorporación o reintegración, o la persona jurídica aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la madre cabeza de familia o persona en proceso de reincorporación o reintegración, ni la persona jurídica, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.
7. Preferir la oferta presentada por una Mipyme o cooperativas o asociaciones mutuales; o un proponente plural constituido por Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales.
8. Preferir la oferta presentada por el proponente plural constituido por micro y/o pequeñas empresas, cooperativas o asociaciones mutuales.
9. Preferir al oferente que acredite de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año anterior, por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del total de pagos realizados a MIPYMES, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente, realizados durante el año anterior; o, la oferta presentada por un proponente plural siempre que: (a) esté conformado por al menos una MIPYME, cooperativa o asociación mutua que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%); (b) la MIPYME, cooperativa o asociación mutua aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la MIPYME, cooperativa o asociación mutua ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.
10. Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento MIPYMES.
11. Utilizar un método aleatorio para seleccionar el oferente, método que deberá haber sido previsto previamente en los Documentos del Proceso.

En caso de continuar el empate, se utilizará un método aleatorio entre los proponentes empatados en el primer lugar del orden de elegibilidad, para seleccionar el oferente adjudicatario:

Balota, así. En una urna o en una bolsa, se introducirán el número de balotas como sea el número de proponentes empatados. Las balotas tendrán el número 1 al n (siendo n el número de proponentes empatada). Cada proponente, su representante legal o en su defecto la Entidad, sacará una balota y su orden de elegibilidad corresponde al número de la balota que sacó.

Para efectos de determinar el orden de sacar balotas, este será conforme el orden de entrega de propuesta, ósea que el proponente que entregue en primer lugar su propuesta será el proponente que sacará primero la balota.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los factores de desempate serán aplicables en el caso de las cooperativas y asociaciones mutuales que cumplan con los criterios de clasificación empresarial, definidos por el Decreto 957 de 2019, priorizando aquellas que sean micro, pequeñas o medianas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para los criterios enunciados que involucren la vinculación de capital humano, el oferente deberá acreditar una antigüedad igual o mayor a un año. Para los casos de constitución inferior a un año se tendrá en cuenta a aquellos trabajadores que hayan estado vinculados desde el momento de constitución de esta.

#### INCOHERENCIAS:

Para esta definición se trae a colación la siguiente jurisprudencia:

En sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, del consejero ponente Enrique Gil Botero, de noviembre doce (12) de dos mil catorce (2014), se señala: “Los problemas hermenéuticos más comunes que se presentan durante la etapa de evaluación de las ofertas son: la incoherencia, es decir, cuando sobre un mismo aspecto, asunto o requisito la oferta cuenta con dos datos diferentes: conforme a uno dice algo concreto, y conforme al otro el contenido cambia –mucho o poco-, y de allí se derivan consecuencias diversas, entre ellas que la oferta se ajuste o no a lo pedido, e infinidad de efectos disímiles.”

De acuerdo a lo anterior, teniendo claro lo que significa incoherencia, LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA determina procedimientos a seguir por parte de la administración en caso de que se evidencien incoherencias específicas o contradicciones en los ofrecimientos contenidos en los diferentes documentos que integran las propuestas, y que estos procedimientos deben realizarse en la etapa de evaluación de las propuestas y en caso de ser necesario puede realizarse incluso hasta antes de la adjudicación del proceso.

## 16 OBLIGACIONES

### 16.1 OBLIGACIONES GENERALES DE LA ENTIDAD

En desarrollo del Contrato LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA- ECOVIVIENDA, tendrá las siguientes obligaciones:

1. Suscribir el contrato de FIDEICOMISO INMOBILIARIO, adquiriendo el título de FIDEICOMITENTE APORTANTE.
2. Transferir al Patrimonio Autónomo, el predio urbano denominado “EL JARDIN”, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 070-158038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, con código catastral No. 010313860003000, adquirido mediante Escritura Pública No. 2719 de fecha 30 de noviembre de 2005 de la Notaría 02 del círculo Tunja, ubicado en la avenida Circunvalar No. 6 -110 Sur vía a Soracá. Que en la actualidad es un predio propiedad de LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA–ECOVIVIENDA al FIDEICOMISO INMOBILIARIO.
3. Garantizar que, al momento de la transferencia del predio, mencionado en el punto anterior. Este se encuentre a paz y salvo de cualquier tipo de gravamen o impuesto municipal o departamental.

4. Garantizar que, al momento de la transferencia del predio denominado “el Jardín”, este cuente con las disponibilidades de los servicios públicos domiciliarios.

## **16.2 OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

1. Suscribir el contrato de FIDEICOMISO INMOBILIARIO, adquiriendo el título de FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR.

Parágrafo 1: El contrato de fiducia será administrado por la FIDUCIARIA POPULAR S.A tendrá a LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA- ECOVIVIENDA, como FIDEICOMITENTE APORTANTE y al contratista/adjudicatario como FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR. En caso de que la propuesta sea presentada en consorcio, unión temporal o alguna forma de asociación permitida por la ley. Los fideicomitentes promotores serán los integrantes de dicha asociación. Las cesiones de derechos fiduciarias estarán permitidas, siempre y cuando dichas cesiones no superen los porcentajes de participación de los fideicomitentes. Parágrafo 2: Los Costos de la Interventoría o supervisión técnica independiente deberán ser incluidos entre los Costos Indirectos del Proyecto y cancelados por la Fiducia con recursos del fideicomitente promotor, durante el desarrollo de este.

Parágrafo 3: Los Costos del negocio de fiducia inmobiliario deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR.

2. Una vez el predio se encuentre en el FIDEICOMISO INMOBILIARIO, el constructor deberá:
  - a. Realizar los estudios ya sean técnicos, comerciales, de mercado, ambientales y en general todos los estudios requeridos para adelantar proyectos de vivienda en el predio urbano denominado “EL JARDIN”.
  - b. Licenciar el respectivo proyecto de vivienda, dentro de los 6 (seis) meses posteriores a la firma del acuerdo fiduciario. La licencia de construcción, además de cumplir con los parámetros de la Curaduría encargada, debe expedirse bajo el título de construcción de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según sea el caso.
  - c. El constructor deberá asumir los costos de los estudios y diseños necesarios para el licenciamiento de cada uno de los proyectos de los que habla este numeral, así como los costos asociados a la consultoría correspondiente a los diseños arquitectónicos, estructurales, estudio de suelos, diseños eléctricos, hidrosanitarias, red contraincendios, instalaciones de gas, instalaciones de telecomunicaciones y demás que sean necesarias para su desarrollo contempladas en la normatividad vigente o la que se llegare a proferir, así los costos por expedición de la licencia y sus impuestos, visto bueno de planos de propiedad horizontal, escritura pública de constitución de propiedad horizontal, escrituras de venta de venta de los aptos, boletas y su respectivo registro.
  - d. Una vez se cuente con la licencia de construcción de cada proyecto, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR deberá comercializar con sus propios recursos, cada uno de los proyectos licenciados.

Parágrafo: Sin perjuicio a lo anterior, ECOVIVIENDA podrá realizar un acompañamiento comercial respecto del presente numeral.

- e. De acuerdo con la comercialización de los proyectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR deberá construir cada uno de los proyectos con sus propios recursos.

Parágrafo: La remuneración del constructor será cada una de las ventas, de las viviendas que conforman los proyectos construidos.

- f. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR será responsable de la escrituración de cada una de las unidades habitacionales construidas.
- g. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR será responsable de la liquidación técnica, financiera y legal de cada uno de los proyectos.
- h. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR, deberá presentar tres propuestas al FIDEICOMITENTE APORTANTE, para realizar el cierre financiero de cada uno de los proyectos de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, que se desarrollen sobre el predio urbano denominado “EL JARDIN”. En dichas propuestas deberá tener en cuenta el valor del predio aportado, el valor de las obras de urbanismo, el valor de las conexiones a servicios públicos y el valor final de cada una de las viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario construidas.
- i. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos recaudados de los **OPTANTES COMPRADORES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) 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- (ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN preferirá la oferta que proponga la mejor relación precio área construida de las viviendas resultantes guardando los parámetros urbanísticos, densidades e índices de ocupación y construcción establecidos en la norma urbanística. En todo caso, las propuestas presentadas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, deberán contar con mínimo 500 viviendas de interés social y 500 viviendas de interés prioritario.

El aporte del lote por parte de ECOVIVIENDA se espera que se traduzca en un beneficio para los compradores del proyecto en mayor número de metros cuadrados construidos; en obras complementarias que no estén a cargo del constructor por normativa urbanística, de allí la razón por la cual se solicita que los proponentes presenten mínimo 3 propuestas de cierre financiero que permitan identificar el beneficio que representa el aporte del predio.

### **16.3 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO:**

#### **16.3.1 POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

Tendrá las obligaciones y derechos derivados de la calidad de enajenador del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente se obliga a:

- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del PROYECTO, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Solicitar a LA FIDUCIARIA, autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO.
- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el PROYECTO una valla publicitaria en la que se mencione la participación de LA FIDUCIARIA en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Popular S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: “Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria”.
- Promocionar las UNIDADES INMOBILIARIAS y los bienes objeto de comercialización del PROYECTO, y determinar los valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al PROYECTO, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a las mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por LA FIDUCIARIA, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a LA FIDUCIARIA, el listado de las tarjetas de recaudo asignadas a las UNIDADES.
- Acompañar y asistir a los OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.

- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en su calidad de gerentes del PROYECTO, instruya a LA FIDUCIARIA sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN o EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

### **16.3.2 POR EL DISEÑO DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

Asume las siguientes obligaciones:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del PROYECTO.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción, y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del PROYECTO.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del PROYECTO, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del PROYECTO y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del PROYECTO arquitectónico. Asimismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES que se requieran.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del PROYECTO.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el PROYECTO arquitectónico.

- Asistir a los comités de obra, sí estos son conformados para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones de este.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del PROYECTO así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a LA FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante LOS OPTANTES COMPRADORES PROMITENTES COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por EL FIDEICOMISO.

### **16.3.3 POR LA GERENCIA DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a:**

- Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción del PROYECTO, en caso de que se requiera, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o una persona natural o jurídica debidamente aprobada por el comité Comercial de Fiduciaria, con el fin de que el FIDEICOMISO reciba los recursos provenientes del mismo.
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el PROYECTO de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del PROYECTO, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el ante PROYECTO arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del PROYECTO.

- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del PROYECTO arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del PROYECTO durante su ejecución por parte del diseñador.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del PROYECTO.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del PROYECTO, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los INMUEBLES vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del PROYECTO.
- Revisar y controlar la planeación del PROYECTO y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del PROYECTO.
- Autorizar conjuntamente con el INTERVENTOR durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución de este, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del FIDEICOMISO.

- Reportar al FIDEICOMISO las mejoras que se adelanten en el INMUEBLE.
- Llevar la contabilidad del PROYECTO.
- Entregar a LA FIDUCIARIA las minutas de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de este.
- Entregar a LA FIDUCIARIA copia de las escrituras de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES, y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las UNIDADES INMOBILIARIAS, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Realizar el respectivo registro de la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, en el término previsto para ello en las respectivas escrituras de transferencia. Dentro de los cinco (5) días siguientes al registro, entregar a LA FIDUCIARIA el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste dicha inscripción.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES ante la Oficina competente de la ciudad.
- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del PROYECTO.

#### **16.3.4 POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

Tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Adquirir con recursos del FIDEICOMISO todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al PATRIMONIO AUTÓNOMO el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que

obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.

- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de esta.
- 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. Los contratos laborales se celebrarán por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado, motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO, y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus trabajadores y con los trabajadores relacionados con el PROYECTO.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del PROYECTO en los términos aprobados por la autoridad competente.
- Solicitar al FIDEICOMISO, durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución de este, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de LA FIDUCIARIA, teniendo en cuenta que para cada desembolso EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de LA FIDUCIARIA, debido a no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Construir las UNIDADES INMOBILIARIAS y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con LOS PROMITENTES COMPRADORES de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos récord correspondientes a

los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del PROYECTO en general.

- Garantizar a LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el PROYECTO a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural toda vez, que la obligación es entregar las UNIDADES INMOBILIARIAS con las respectivas conexiones, siendo a cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES la solicitud de instalación de dichos servicios.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del PROYECTO, todas las reparaciones solicitadas por LOS PROMITENTES COMPRADORES de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- Controlar que la contratación de personas, contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del PROYECTO se haga en estricto cumplimiento de la ley aplicable.
- Exigir a los contratistas las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del PROYECTO y controlar los costos de construcción del PROYECTO.
- Responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS a LOS PROMITENTES COMPRADORES Dicha obligación se incluirá expresamente en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y en la escritura de transferencia.
- Constituir con anterioridad al inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN y una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO durante todas las etapas del PROYECTO inmobiliario se debe contar con pólizas de seguro que amparen, por los 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, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5.2.1.8. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014. es decir, C, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** i) 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-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.

## 17 OFERTA

### 17.1 PRESENTACIÓN

Las Ofertas estarán vigentes por el término de sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha de presentación de Ofertas establecida en el Cronograma.

Los documentos de la Oferta deben estar foliados de forma consecutiva y la numeración debe iniciar con el número uno (1).

Los Proponentes deben presentar la Oferta y los anexos en los formatos indicados (contenidos en los anexos, en formatos de texto y Hoja de cálculo) y en medio físico y digital editable.

La presentación de la Oferta implica la aceptación por parte del Proponente de la distribución de Riesgos efectuada en el Pliego de Condiciones y sus Adendas.

El día del vencimiento del término para presentar las Ofertas, FIDUCIARIA POPULAR S.A publicará el listado de presentación de ofertas y la hora de presentación de las Ofertas.

La propuesta deberá contener todos los documentos exigidos en este pliego, en el orden que se indica, y se presentará en la siguiente forma:

1. Por Medio electrónico a los correos descritos en el capítulo Comunicaciones.
2. Con tabla de Contenido
3. En idioma castellano

## **17.2 ACREDITACION DE REQUISITOS HABILITANTES**

Los requisitos habilitantes aquí determinados están conformes a lo establecido para el efecto en el documento de estudios previos, siendo obligación de los interesados en participar en el presente proceso de selección, consultar dicho documento para preparar su oferta.

## **17.3 REVISIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES**

La Entidad revisará el cumplimiento de los requisitos habilitantes de que trata el presente documento.

FIDUCIARIA POPULAR S.A, debe publicar el informe de evaluación en el cual se incluye el cumplimiento o no de requisitos habilitantes.

## **17.4 SUBSANACIONES**

Los proponentes deberán entregar hasta el término de traslado del informe de evaluación, todos aquellos requisitos de la propuesta, que la Entidad solicite en el respectivo informe de evaluación.

Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y/o la documentación solicitada por la Entidad Estatal, hasta el vencimiento de traslado del informe de evaluación. Así mismo las subsanaciones que no se presenten dentro del término establecido, no serán objeto de revisión y se rechazará la propuesta.

Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, esto es hasta el término de traslado del informe de evaluación, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso

Las subsanaciones que por su naturaleza deban ser presentadas en medio físico no se aceptaran en medio electrónico.

Será responsabilidad de los oferentes consultar constantemente la página Web del SECOP, para informarse oportunamente de las subsanaciones establecidas en el informe de evaluación. La no consulta de la página del SECOP, por parte del oferente, no será excusa para justificar el no cumplimiento de lo requerido para subsanar.

#### **17.5 ENTREGA DE SUBSANACIONES.**

La validez de la entrega de las subsanaciones queda sujeta a que las mismas se realicen en el sitio oficial establecido para ello en el cronograma de actividades y/o en el respectivo informe de evaluación. Aquellos documentos que deban ser aportados en original su entrega se realizara en medio físico.

La entrega de documentación no se debe realizar en otro lugar distinto al de sitio oficial que se haya definido para ello; por lo tanto será responsabilidad del proponente verificar el sitio correcto de entrega de las subsanaciones.

La fecha y hora validas de recepción de subsanaciones será la que se registre en el sitio oficial establecido para el efecto.

Por lo anterior, será responsabilidad exclusiva del proponente asegurarse que sus subsanaciones, lo mismo que cualquier otro documento que en desarrollo del presente proceso deba ser allegado, se entregue en el lugar indicado, antes del vencimiento del término establecido para ello.

#### **17.6 EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

FIDUCIARIA POPULAR S.A. Publicará el informe de evaluación de Ofertas en la oportunidad señalada en el cronograma de actividades del pliego.

#### **17.7 DECLARATORIA DE DESIERTA**

FIDUCIARIA POPULAR S.A. Declarará desierto el presente proceso de selección cuando:

- a) No se presenten ofertas.
- b) Ninguna de las ofertas resulte admisible en los factores habilitantes previstos en el pliego de condiciones
- c) Existan causas o motivos que impidan la escogencia objetiva del Proponente.
- d) El Representante Legal de la Entidad o su delegado no acoja la recomendación del Comité Evaluador y opte por la declaratoria de desierto del proceso, caso en el cual deberá motivar su decisión.
- e) Se presenten los demás casos contemplados en la Ley.

#### **17.8 RETIRO DE LA PROPUESTA**

Los Proponentes que opten por entregar su oferta antes de la fecha de cierre del proceso de selección y apertura de las Ofertas, podrán retirarlas, siempre y cuando

la solicitud, efectuada mediante escrito, sea recibida por FIDUCIARIA POPULAR S.A antes de la fecha y hora de cierre del presente proceso.

La Oferta le será devuelta al Proponente sin abrir, previa expedición de un recibo firmado por el solicitante.

## **17.9 RECHAZO**

En adición a otras causas previstas por la ley, FIDUCIARIA POPULAR S.A, rechazará las Ofertas presentadas por los Proponentes que:

1. Presenten las subsanaciones después de vencido el término de traslado del informe de evaluación.
2. Presenten la propuesta con posterioridad a la fecha y hora establecidas en el cronograma de actividades o en lugar diferente al indicado.
3. Presenten las subsanaciones dentro del plazo establecido para el efecto, pero las mismas presentan errores, inconsistencias respecto no cumplen con lo establecido en los requisitos habilitantes del pliego de condiciones definitivo.
4. Cuando el proponente no demuestre la inscripción como oferente aprobado, de proyectos de vivienda de interés social ante Fonvivienda.
5. Cuando el Proponente se encuentre incurso en causal de Inhabilidad, incompatibilidad o Prohibiciones definidas en la Constitución Política y norma legal.
6. Cuando el proponente no cumpla alguno de los requisitos habilitantes o no atienda dentro del término de traslado del informe de evaluación, los requisitos de la propuesta que para el efecto le sean solicitados por la Entidad.
7. Cuando al momento de efectuar la evaluación se adviertan inconsistencias, inexactitudes o información incorrecta en la documentación presentada por el proponente o por alguno de los miembros del consorcio o de la unión temporal.
8. Cuando el proponente, sea persona natural o jurídica, el representante legal de la persona jurídica, alguno de los integrantes del consorcio o unión temporal, o su representante no cuente con la capacidad jurídica suficiente para la presentación de la oferta o la ejecución del objeto.
9. Cuando el proponente, persona jurídica, ya sea como proponente singular o como integrante de un proponente plural, se encuentre incurso en causal de disolución y/o liquidación, o en proceso de liquidación obligatoria forzosa, a la fecha de cierre del presente proceso de selección.
10. Cuando los integrantes de cualquier modalidad de asociación no cuenten con la capacidad jurídica para ejecutar las obligaciones con los términos y extensión de la participación.
11. Cuando se presenten dos o más propuestas por el mismo oferente o sus integrantes.
12. Cuando un proponente oferte en el presente proceso de selección y tenga intereses en una persona jurídica que también participe.
13. Cuando la proponente presente propuesta en este proceso de selección como persona natural, y a su vez como integrante de un consorcio, de una unión temporal o cualquier otro tipo de asociación; en este evento las propuestas presentadas serán rechazadas.

14. Cuando la proponente presente propuesta en este proceso de selección como persona jurídica, y a su vez como integrante de un consorcio, de una unión temporal o cualquier otro tipo de asociación; en este evento las propuestas presentadas serán rechazadas
15. Cuando en el presente proceso de selección un integrante de un proponente plural sea a su vez integrante de otro proponente plural o cualquier otro tipo de asociación, que también participe; en este evento las propuestas presentadas serán rechazadas
16. Cuando el proponente, persona natural o jurídica o miembro del consorcio o unión temporal no se encuentre al día en los pagos del sistema de seguridad social integral, así como los propios del SENA, ICBF, y caja de compensación familiar, cuando corresponda.
17. Cuando el proponente no presente certificado de asistencia a la visita técnica obligatoria.
18. Cuando la propuesta, no se presente en idioma castellano, o cuando se presente información que se encuentre en un idioma diferente, y que no se allegue su correspondiente traducción al castellano.
19. Cuando se modifique el porcentaje de participación de uno o varios de los integrantes de un proponente plural, se modifique los integrantes enunciados en la carta de conformación del proponente plural; o uno o algunos de ellos desista o sea excluido de participar en el consorcio o unión temporal.
20. Cuando el resultado de la suma del porcentaje de participación de los integrantes del proponente plural sea inferior o superior al cien por ciento (100%).

## **18 ORDEN DE ELEGIBILIDAD Y SELECCIÓN**

La selección del FIDEICOMITENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR, se realizará según el orden de selección establecido en el informe de evaluación. El comité evaluador seleccionara al Proponente ubicado en el primer puesto del orden de elegibilidad, y que cumpla con todos los requisitos exigidos en el presente pliego de condiciones o procederá a la declaratoria de desierta del proceso, si a ello hubiere lugar.

El orden de elegibilidad de las propuestas que cumplan con los requisitos establecidos para el efecto se realizará teniendo como referencia el mayor puntaje obtenido, en orden descendente de mayor a menor.

### **18.1 EN CASO DE EMPATE**

El artículo 2.2.1.1.2.2.9. del decreto 1082 de 2015, preceptúa que en caso de empate en el puntaje total de dos (2) o más ofertas, la entidad estatal escogerá el oferente que tenga el mayor puntaje en el primero de los factores de escogencia y calificación establecidos en el pliego de condiciones.

Si persiste el empate, se escogerá al oferente que tenga el mayor puntaje en el segundo de los factores de escogencia y calificación establecidos en el pliego de condiciones, y así sucesivamente hasta agotar la totalidad de los factores de escogencia y calificación establecidos en el pliego de condiciones.

Factores de escogencia y calificación utilizados en el proceso de selección, priorizados de la siguiente manera:

1. Oferente con mayor puntaje por factor técnico
2. Oferente con mayor puntaje por factor económico
3. Oferente con mayor puntaje por incentivo a la industria nacional

Si persiste el empate, se utilizarán las siguientes reglas de forma sucesiva y excluyente para seleccionar al oferente favorecido, respetando los compromisos adquiridos por acuerdos comerciales:

1. Se preferirá la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
2. Preferir la oferta presentada por una MIPYME nacional.
3. Preferir la oferta presentada por un consorcio, unión temporal, o promesa de sociedad futura siempre que: (a) este conformado por al menos una MIPYME nacional que tenga una participación de por lo menos el 25%; (b) la MIPYME aporte mínimo el 25 % de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la MIPYME, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.
4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el 10% de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, el integrante del oferente que acredite que el 10% de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral debe tener una participación de por lo menos el 25% en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el 25% de la experiencia acreditada en la oferta.
5. En caso de continuar el empate, se utilizará un método aleatorio entre los proponentes empatados en el primer lugar del orden de elegibilidad, para seleccionar el oferente adjudicatario:

Balota, así. En una urna o en una bolsa, se introducirán el número de balotas como sea el número de proponentes empatados. Las balotas tendrán el número 1 al n (siendo n el número de proponentes empatada). Cada proponente, su representante legal o en su defecto la Entidad, sacara una balota y su orden de elegibilidad corresponde al número de la balota que saco.

Para efectos de determinar el orden de sacar balotas, este será conforme el orden de entrega de propuesta, ósea que el proponente que entregue en primer lugar su propuesta será el proponente que sacará primero la balota.

## **19 GARANTÍAS PARA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.**

Teniendo en cuenta que no existe ningún aporte en dinero por parte de **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”**, ni compromiso presupuestal, se considera que **NO EXISTE UN RIESGO**

ASEGURABLE DURANTE LA ETAPA PRECONTRACTUAL, sin embargo, como requisito para iniciar la construcción de cada uno de los proyectos de vivienda, el contratista deberá aportar a **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”** una póliza de todo riesgo construcción y montaje, con su derivado de responsabilidad civil. Los amparos de las garantías deberán ser acordes a los procesos constructivos. Los beneficiarios de estas pólizas deberán ser la constructora que realice el proyecto y la fiduciaría que actúe como garante del negocio inmobiliario.

## 20 ACUERDOS COMERCIALES

La aplicación de trato nacional opera para los acuerdos comerciales vigentes y para la decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la Comunidad Andina de Naciones – CAN -.

En la siguiente tabla se registran los acuerdos comerciales que el estado colombiano ha suscrito y que se encuentran vigentes:

| ITEM | ESTADO   | LEY                  |
|------|--|----------------------|
| 1    | CANADA   | 1363 DE 2009         |
| 2    | CHILE  | 1189 DE 2008         |
| 3    | ESTADOS UNIDOS<br>(Arkansas, Colorado, Florida, Illinois, Mississippi, New York, Puerto Rico, Texas; Utah)*  |                      |
| 4    | El Salvador  | 1241 DE 2008         |
| 5    | GUATEMALA  | 1241 DE 2008         |
| 6    | HONDURAS   | 1241 DE 2008         |
| 7    | LIECHTENSTEIN  | 1372 DE 2010         |
| 8    | SUIZA  | 1372 DE 2010         |
| 9    | MEXICO   | 172 DE 1994          |
| 10   | UNION EUROPEA<br>(Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Croacia, Dinamarca, Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Finlandia, Francia, Grecia, Hungría, Irlanda, Italia, Letonia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Polonia, Portugal, Reino Unido, República Checa, Rumania y Suecia) | 1669 de 2013         |
| 11   | SECRETARÍA DE LA CAN<br>(Colombia, Ecuador, Perú y Bolivia)  | DECISIÓN 439 DE 1998 |

\*La ENTIDAD otorga trato nacional a los proveedores de los Estados Unidos que:

- (i) tienen como lugar principal negocios los Estados de Arkansas, Colorado, Florida, Illinois, Mississippi, New York, Puerto Rico, Texas o Utah; o
- (ii) son propiedad o están controlados por empresas que tienen como lugar principal de negocios los Estados mencionados en el ordinal (i) anterior; o

(iv) ofrecen bienes o servicios producidos sustancialmente (por lo menos el 51% del valor de los bienes o servicios) en los Estados mencionados en el ordinal (i) anterior; los servicios de construcción están exceptuados para los cuales no es aplicable esta última regla.

El proponente puede certificar que cumple con alguna de estas condiciones, certificado que será suficiente.

Los Acuerdo Comerciales y sus anexos incluyen:

- (i) Una lista de las Entidades Estatales obligadas por el Acuerdo Comercial:
- (ii) (i) los valores a partir de los cuales el Acuerdo Comercial es aplicable al Proceso de Contratación; y,
- (iii) Las excepciones a la aplicación del Acuerdo Comercial según lo que la Entidad Estatal quiera contratar.

## **21 INTERVENTOR**

La supervisión de la ejecución y cumplimiento del presente contrato está a cargo de la persona natural o jurídica que se seleccione como interventor por **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”** a través de un proceso de selección de Invitación privada.

El Interventor, debe ejercer un control integral o técnico, administrativo, financiero, contable o jurídico sobre el constructor, según las funciones propias asignadas por la entidad, y podrá en cualquier momento, exigir al contratista la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante el desarrollo y ejecución de este.

El Constructor debe acatar las órdenes que le imparta por escrito el Interventor. No obstante, si el Contratista no está de acuerdo con las mismas, debe manifestarlo por escrito al comité fiduciario.

## 22 CRONOGRAMA

| ÍTEM | CRONOGRAMA DEL PROCESO  |   |  |
|------|---|---|--|
|      | ACTIVIDAD   | FECHA   | LUGAR  |
| 1    | PUBLICACION TERMINOS DE REFERENCIA A CONSTRUCTORES.                             | 3 DE SEPTIEMBRE DE 2021                                   | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |
| 2    | OBSERVACIONES A LOS TERMINOS DE REFERENCIA                                      | 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021                                   | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |
| 3    | RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES A LOS TERMINOS DE REFERENCIA                      | 7 DE SEPTIEMBRE DE 2021                                   | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |
| 4    | VISITA TECNICA.   | 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 10:00AM                     | Predio urbano denominado "EL JARDIN", identificado con la matricula inmobiliaria No. 070-158038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, con código catastral No. 010313860003000, adquirido mediante Escritura Pública No. 2719 de fecha 30 de noviembre de 2005 de la Notaría 02 del círculo Tunja, ubicado en la avenida Circunvalar No. 6 -110 Sur vía a Soracá. |
| 5    | PLAZO MAXIMO PARA EXPEDIR MODIFICACIONES O ADENDAS A LOS TERMINOS DE REFERENCIA | 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021                                   | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |
| 6    | PLAZO PARA PRESENTACION DE PROPUESTAS   | EL 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 DESDE LAS HASTA LAS 9:30 AM. | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |
| 7    | PUBLICACION INFORME DE EVALUACION DE LAS PROPUESTAS                             | 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021                                  | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |
| 8    | OBSERVACIONES AL INFORME DE EVALUACION  | 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021                                  | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |
| 9    | SELECCIÓN DEL FIDEICOMITANTE PROMOTOR CONSTRUCTOR O DECLARATORIA DE DESIERTO    | 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021                                  | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/</a>  |

|    |                 |                          |   |
|----|-----------------|--------------------------|---|
|    |                 |                          |   |
| 10 | FIRMA DE OTROSI | 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021 | <a href="https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiducia-&lt;br/&gt;ria-&lt;br/&gt;popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-&lt;br/&gt;inmobiliaria /convocatorias /">https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiducia-<br/>ria-<br/>popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-<br/>inmobiliaria /convocatorias /</a> |

**NOTA 1:** Las fechas y plazos antes indicados podrán variar de acuerdo con la ley y con las condiciones previstas en el presente Pliego de Condiciones.

**NOTA 2: SUBSANACIONES.** El periodo para que los oferentes presenten las subsanaciones que el Comité Evaluador establezca en el respectivo informe de evaluación, se realizará hasta el vencimiento del término de traslado del informe de evaluación. (Parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018).

**NOTA 3:** El proponente que dentro del término de traslado del informe de evaluación, no entregue los requerimientos contenidos en la solicitud de subsanaciones del informe de evaluación, se le rechazará la propuesta. Por lo tanto, no se aceptarán las subsanaciones que los proponentes presenten fuera de dicho término.

**DAYANA KATHERINE VARGAS BARRERA**  
**Gerente General**  
**EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**

## **23 Anexo: Formatos**

## 23.1 ANEXO No. 1

### CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Ciudad, \_\_\_\_\_ de 2021.

**SEÑORES:**

**EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**  
Carrera 10 No. 21 - 33 Edificio San Francisco Plaza - 3 Piso, Municipio de Tunja,  
Departamento de Boyacá, Colombia.  
contacto@ecovivienda.gov.co

REFERENCIA: PROCESO SELECCIÓN FIDEICOMOTENTE PROMOTOR  
CONSTRUCTOR, PATRIMONIO AUTONOMO EL JARDIN \_\_\_\_ DE 2021.

**OBJETO: “SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO “EL JARDIN”; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS”.**

(Nombre del representante legal o de la persona natural proponente), identificado como aparece al pie de mi firma, (obrando en mi propio nombre o en mi calidad de representante legal de) (nombre del proponente), presento oferta dentro del proceso de selección de la referencia y hago las siguientes manifestaciones:

1. Que conozco y acepto los documentos del proceso, tuve la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los mismos, y recibí de la Entidad respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
2. Que con la firma de la presente carta manifiesto bajo la gravedad del juramento que ni yo ni mi representado nos encontramos incursos en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de intereses y demás prohibiciones consagradas en la Ley para celebrar el respectivo contrato.
3. En virtud de lo dispuesto en el artículo 67 del C.P.A.C.A, acepto que los actos administrativos que se produzcan durante el presente proceso de convocatoria pública, y que deban notificarse personalmente, me sean notificados en el siguiente correo electrónico: \_\_\_\_\_. A cualquiera de estas direcciones podrán remitirse los demás requerimientos que se generen durante la etapa de evaluación de las propuestas, así como

las respuestas a observaciones a que haya lugar durante la ejecución del contrato.

4. Declaro bajo la gravedad de juramento, que toda la información aportada y contenida en la presente oferta correspondientes a los documentos y formularios jurídicos, financieros, técnicos y económicos, es veraz y susceptible de comprobación.
5. Que la oferta que presento cumple con la totalidad de los requisitos y especificaciones técnicas contenidos en el estudio previo y la invitación.
6. Que la oferta adjunta fue elaborada teniendo en cuenta todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones que se causen con ocasión de la presentación de la oferta, suscripción y ejecución del contrato y que en consecuencia, de resultar adjudicatario no presentaré reclamos con ocasión del pago de tales gastos.

#### **RESUMEN DE LA PROPUESTA:**

**Nombre o Razón social del Proponente:** \_\_\_\_\_

**Cédula de ciudadanía o NIT.:** \_\_\_\_\_

**Representante Legal:** \_\_\_\_\_

**País de origen del Proponente:** \_\_\_\_\_

**(En caso de presentarse la propuesta en consorcio o unión temporal, se debe indicar el nombre y país de origen de cada uno de los integrantes).**

**VALIDEZ DE LA PROPUESTA:** Para todos los efectos, se entenderá que esta no es inferior a noventa (90) días calendario.

**PLAZO PARA EJECUTAR EL CONTRATO:** \_\_\_\_\_

Me permito informar que las comunicaciones relativas a esta INVITACIÓN, las recibiré en la siguiente dirección:

Dirección: \_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Atentamente,

Firma

Nombre

c.c. No.

En caso de ser personas naturales, esta carta debe estar firmada por el proponente; en caso de ser personas jurídicas, consorcios o uniones temporales deberá estar firmada por el representante legal debidamente facultado.

## 23.2 ANEXO No. 2

### CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO ARTICULO 50 LEY 789 DE 2002 PERSONA NATURAL

#### SEÑORES:

**EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**

**Carrera 10 No. 21 - 33 Edificio San Francisco Plaza - 3 Piso, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, Colombia.**

**[contacto@ecovivienda.gov.co](mailto:contacto@ecovivienda.gov.co)**

**REFERENCIA:** PROCESO SELECCIÓN FIDEICOMOTENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR, PATRIMONIO AUTONOMO EL JARDIN \_\_\_\_ DE 2021..

**OBJETO: “SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO “EL JARDIN”; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS”.**

....., identificado con cédula de ciudadanía No. .... expedida en....., manifiesto bajo la gravedad de juramento:

- Que he cumplido con los pagos a los sistemas de seguridad social en salud, pensión y riesgos profesionales, y con los aportes parafiscales correspondientes a los empleados que he vinculado por contrato de trabajo, por lo que declaro que me encuentro a paz y salvo con las empresas promotoras de salud EPS, administradoras de riesgos profesionales ARP, Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y SENA.
- Que no tengo trabajadores a cargo y que en consecuencia no tengo la obligación legal de aportar a los sistemas de seguridad social en salud, pensión y riesgos profesionales, por empleados vinculados por contrato de trabajo. Igualmente declaro, que como persona natural me encuentro al día en el pago de mis aportes al sistema de seguridad sistemas de seguridad social en salud y pensión. *(Si aplica)*
- Que actualmente estoy al día con los aportes y en caso de ser Seleccionado por LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA, me obligo a hacer los aportes de ley durante la vigencia del contrato (OTROSÍ) cuyo objeto es *"LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIRITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN"*

Lo anterior en cumplimiento del artículo 50 de la ley 789 de 2002.

Atentamente,

Firma  
Nombre  
c.c. No.

En caso de ser personas naturales, esta carta debe estar firmada por el proponente; en caso de ser personas jurídicas, consorcios o uniones temporales deberá estar firmada por el representante legal debidamente

### 23.3 ANEXO No. 3

#### CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO ARTICULO 50 LEY 789 DE 2002 PERSONA JURIDICA

Ciudad, \_\_\_\_\_ de 2021.

#### SEÑORES:

**EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**  
Carrera 10 No. 21 - 33 Edificio San Francisco Plaza - 3 Piso, Municipio de Tunja,  
Departamento de Boyacá, Colombia.  
contacto@ecovivienda.gov.co

**REFERENCIA:** PROCESO SELECCIÓN FIDEICMOTENTE PROMOTOR  
CONSTRUCTOR, PATRIMONIO AUTONOMO EL JARDIN \_\_\_\_ DE 2021.

**OBJETO: “SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO “EL JARDIN”; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS”.**

....., identificado con cédula de ciudadanía No..... expedida en ....., en mi condición de ..... de la persona jurídica denominada ....., identificada con nit....., manifiesto bajo la gravedad de juramento:

- Que durante los últimos seis (06) meses he cumplido con los pagos a los sistemas de seguridad social en salud, pensión y riesgos profesionales, y con los aportes parafiscales correspondientes a los empleados que he vinculado por contrato de trabajo, por lo que declaro que me encuentro a paz y salvo con las empresas promotoras de salud EPS, administradoras de riesgos profesionales ARP, Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y SENA. *(Si aplica)*
- Que no tengo trabajadores a cargo y que en consecuencia no tengo la obligación legal de aportar a los sistemas de seguridad social en salud, pensión y riesgos profesionales, por empleados vinculados por contrato de trabajo. Igualmente declaro, que como persona natural me encuentro al día en el pago de mis aportes al sistema de seguridad sistemas de seguridad social en salud y pensión. *(Si aplica)*
- Que actualmente estoy al día con los aportes y en caso de ser Seleccionado por LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA, me obligo a hacer los aportes de ley durante la vigencia del contrato (OTROSÍ) cuyo objeto es "LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

*PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIRITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN"*

Lo anterior en cumplimiento del artículo 50 de la ley 789 de 2002.

Firma

Nombre

c.c. No.

En caso de ser personas naturales, esta carta debe estar firmada por el proponente; en caso de ser personas jurídicas, consorcios o uniones temporales deberá estar firmada por el representante legal debidamente facultado

**23.4 ANEXO No. 4**

**COMPROMISO ANTICORRUPCION**

Ciudad, \_\_\_\_\_ de 2021.

**SEÑORES:**

**EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**

**Carrera 10 No. 21 - 33 Edificio San Francisco Plaza - 3 Piso, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, Colombia.**

**contacto@ecovivienda.gov.co**

**REFERENCIA:** PROCESO SELECCIÓN FIDEICMOTENTE PROMOTOR CONSTRUCTOR, PATRIMONIO AUTONOMO EL JARDIN \_\_\_\_ DE 2021.

**OBJETO: "SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO "EL JARDIN"; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS".**

[xxxxxxxxxxxxxxxxx Nombre del representante legal o de la persona natural Proponente], identificado como aparece al pie de mi firma, [obrando en mi propio nombre o en mi calidad de representante legal de] [nombre del Proponente], manifiesto que:

1. Apoyamos la acción del Estado colombiano y de LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA - para fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas de la administración pública.
2. No estamos en causal de inhabilidad alguna para celebrar el contrato (otrosí) objeto del Proceso de Selección de un Fideicomitente Promotor Constructor .
3. Nos comprometemos a no ofrecer y no dar dádivas, sobornos o cualquier forma de halago, retribuciones o prebenda a servidores públicos o asesores de la Entidad Contratante, directamente o a través de sus empleados, contratistas o tercero.
4. Nos comprometemos a no efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto o efecto la colusión en el Proceso de Selección de un Fideicomitente Promotor Constructor.
5. Nos comprometemos a revelar la información que sobre el Proceso de Selección de un Fideicomitente Promotor Constructor nos soliciten los organismos de control de la República de Colombia.
6. Nos comprometemos a comunicar a nuestros empleados y asesores el contenido del presente Compromiso Anticorrupción, explicar su importancia y las consecuencias de su incumplimiento por nuestra parte, y la de nuestros empleados o asesores.

7. Conocemos las consecuencias derivadas del incumplimiento del presente compromiso anticorrupción.

En constancia de lo anterior firmo este documento a los xxxxxxxx días del mes de xxxxxxxxxxxxxxxx de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

[Firma representante legal del Proponente o del Proponente persona natural]

Nombre: [Insertar información]

Cargo: [Insertar información]

Documento de Identidad: [Insertar información]

## **23.5 ANEXO No. 5**

### **COMPROMISO DE TRANSPARENCIA**

Los suscritos: ....., identificado con cédula de ciudadanía No..... de....., domiciliado en....., actuando en mi propio nombre (o en representación de.....) que en adelante se denominará el PROPONENTE, y los funcionarios abajo firmantes, debidamente identificados, que en adelante se denominaran LA ENTIDAD, manifestamos la voluntad de asumir el presente COMPROMISO DE TRANSPARENCIA teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Que LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA adelanta un proceso de selección que tiene el siguiente objeto: **“SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO “EL JARDIN”; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS”.**

Que el PROPONENTE tiene interés en apoyar la acción del Estado Colombiano y de LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA - en el implemento de mecanismos y normas para el fortalecimiento de la transparencia en los procesos contractuales y en la lucha contra la corrupción.

Que el PROPONENTE tiene interés en el presente proceso contractual referido en el primer considerando, y se encuentra dispuesto a suministrar la información necesaria para la transparencia del proceso, y en tal sentido realiza las siguientes manifestaciones y compromisos.

#### **DECLARACIONES**

**PRIMERA:** Proponente. Declaro no encontrarme incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la Constitución Política ni en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, así como no tener sanción vigente por la trasgresión de alguna de ellas, para contratar con Entidades Públicas.

**SEGUNDA:** Proponente. Declaro que toda la información que suministré y suministraré a LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA -, es cierta y precisa y que no omití ni omitiré información que sea necesaria para la transparencia en la celebración y desarrollo del contrato.

**TERCERA:** Proponente Bajo la gravedad de juramento manifiesto que todos los documentos e información que suministro en la propuesta son ciertos, veraces y corresponden con la realidad expedidos por personas autorizadas para el efecto, asumiendo todo tipo responsabilidad que llegare a ocasionarse, en caso de generarse inconsistencias, inexactitudes o información incorrecta en la documentación.

**CUARTA:** Proponente. Declaro que no he ofrecido, ni ofreceré, no he dado, ni daré, ni directa ni indirectamente, dádiva o beneficio para obtener una decisión a mi favor, ventaja impropia o para perjudicar a alguno de los proponentes.

**QUINTA:** Proponente. Declaro que la propuesta presentada es seria y económicamente ajustada a la realidad, que asegura la posibilidad de ejecutar el objeto del presente contrato en las condiciones de calidad y oportunidad exigidas en la invitación.

**SEXTA:** Proponente. Declaro públicamente que conozco y acepto las reglas establecidas para el presente contrato, las modificaciones, adendas, así como las aclaraciones que se realizaron a la invitación, en condiciones de transparencia, equidad e igualdad.

**SEPTIMA:** Entidad. Declaro que la invitación está ajustada a la Ley y que los procedimientos se llevarán a cabo con transparencia y publicidad.

## COMPROMISOS

**PRIMERO:** Proponente. Si llegare a sobrevenir una inhabilidad o incompatibilidad prevista en la Constitución o en la Ley, me comprometo a ceder el contrato, previa autorización escrita por LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA -, y si ello no fuere posible renunciaré a la ejecución del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 9º. de la Ley 80 de 1993.

**SEGUNDO:** Proponente. Me comprometo a desarrollar todas mis actividades en el marco de principios éticos y a asumir con seriedad y responsabilidad todos los compromisos relacionados con el presente contrato (otrosí).

**TERCERO:** Proponente. Me comprometo a suministrar a LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA cualquier información sobre actos de corrupción, soborno, subjetividad, presión o favorecimiento en el desarrollo del proceso contractual, del que tenga o llegare a tener conocimiento.

**CUARTO:** Proponente. Me comprometo a cumplir todas las obligaciones, cargas y los términos en general, previstos en la Invitación y en el contrato (otrosí).

**QUINTO:** Proponente -Entidad. Nos comprometemos a desarrollar todas nuestras actividades en el marco de principios éticos y a asumir con seriedad y responsabilidad todos los compromisos relacionados con el presente contrato.

**SEXTO:** Entidad. Me comprometo a guardar cautela y reserva absoluta en lo que corresponde a la información y trámite del proceso, incluido el periodo de ejecución.

**SEPTIMO:** Entidad. Me comprometo a ser objetivo, y a tratar con igualdad a todos los proponentes.

**OCTAVO:** Entidad. Me comprometo a responder y a publicar las respuestas a las observaciones realizadas por todos los participantes.

**NOVENO:** Entidad. Me comprometo a rechazar y a denunciar cualquier dádiva u ofrecimiento hecho directa o indirectamente por algún participante o persona interesada en el proceso contractual.

En constancia de lo anterior y como manifestación de aceptación de nuestros compromisos y declaraciones incorporadas en el presente documento, se suscribe en la ciudad de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 2021.

EL PROPONENTE,

LA ENTIDAD,

\_\_\_\_\_  
Firma  
Nombre  
C.C No.

\_\_\_\_\_  
Firma  
Nombre  
C.C. No.

## 23.6 ANEXO 6

### DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN – PROPONENTE PLURAL (COMNSORCIO/UNIÓN TEMPORAL)

Ciudad, \_\_\_\_\_ de 2021.

#### SEÑORES:

#### **EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**

**Carrera 10 No. 21 - 33 Edificio San Francisco Plaza - 3 Piso, Municipio de Tunja,  
Departamento de Boyacá, Colombia.**

**[contacto@ecovivienda.gov.co](mailto:contacto@ecovivienda.gov.co)**

**REFERENCIA:** PROCESO SELECCIÓN FIDEICMOTENTE PROMOTOR  
CONSTRUCTOR, PATRIMONIO AUTONOMO EL JARDIN \_\_\_\_ DE 2021.

**OBJETO: “SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO “EL JARDIN”; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS”.**

Entre los suscritos a saber: \_\_\_\_\_, mayor de edad, residente en \_\_\_\_\_ (dirección) de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación legal de \_\_\_\_\_, (Escribir el nombre completo incluyendo el tipo de sociedad o de la persona natural, según el caso.), legalmente constituida, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, con NIT No \_\_\_\_\_, y debidamente facultado por la Junta de Socios y/o estatutos sociales, y \_\_\_\_\_, mayor de edad, residente en \_\_\_\_\_ (dirección) de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ quien obra en nombre y representación legal de \_\_\_\_\_ (Escribir el nombre completo incluyendo el tipo de sociedad o de la persona natural, según el caso.) \_\_\_\_\_, legalmente constituida, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, con NIT No. \_\_\_\_\_; manifestamos que mediante el presente documento hemos acordado integrar CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL cuya integración, conformación y reglamentación se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO El objeto del presente documento es la integración de la CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL entre, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, con el propósito de complementar o reunir los requisitos de participación, habilitantes y de evaluación exigidos,

de las partes que constituyen la presente CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL, para la preparación y presentación de la propuesta, selección, celebración y ejecución del contrato, dentro de la convocatoria No. \_\_\_\_\_, por LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA, cuyo objeto es la SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONFORMACION DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO, CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN EL PREDIO DENOMINADO "EL JARDIN"; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS. SEGUNDA – RESPONSABILIDAD: Nuestra responsabilidad será solidaria, mancomunada e ilimitada en todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y el respectivo contrato. En consecuencia las actuaciones hechas y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuesta y del contrato, afectaran a todos los miembros que lo conforman. TERCERA - DENOMINACIÓN: La presente CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL se denominará \_\_\_\_\_. CUARTA - DOMICILIO: El domicilio de la CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL será: (dirección \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_). QUINTA - REPRESENTANTE DE LA CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL: Se designa como Representante de la presente DE LA CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL a \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, cargo este que se entiende aceptado con la firma del presente documento y quien está autorizado para contratar, comprometer, negociar y representar a la CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL . SEXTA - DURACIÓN.- La duración de la presente UNIÓN TEMPORAL en caso de salir favorecido con la adjudicación será igual al tiempo comprendido entre el momento del acuerdo de modalidad de selección como exigencia de actuación legal en la etapa precontractual, la contractual y la liquidación del contrato y un (1) año más. En todo caso la CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL durará todo el término necesario para atender las garantías prestadas. SÉPTIMA - PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN. Los miembros de CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL tienen la siguiente participación: \_\_\_\_\_ % \_\_\_\_\_ % \_\_\_\_\_ % \_\_\_\_\_ que corresponde a las obligaciones contenidas en el formulario de la propuesta a saber:

| No | INTEGRANTE                  | ITEMS o ACTIVIDADES A EJECUTAR POR CADA INTEGRANTE | PORCENTAJE DE LAS ACTIVIDADES RESPECTO DEL TOTAL |
|----|-----------------------------|--|--|
| 1  | COLOCAR NOMBRE INTEGRANTE 1 |  |  |
| 2  | COLOCAR NOMBRE INTEGRANTE 2 |  |  |
| 3  | COLOCAR NOMBRE INTEGRANTE 3 |  |  |

OCTAVA - CESIÓN. - Debe tenerse en cuenta lo consignado en las obligaciones del contratista, en lo referente a cesiones de derechos fiduciarios.

En constancia de lo anterior, se firma por quienes intervinieron en el presente documento a los \_\_\_\_\_, días del mes \_\_\_\_\_, del año \_\_\_\_\_.

ACEPTO:

FIRMA                      REPRESENTANTE                      DE                      CONSORCIO/UNIÓN                      TEMPORAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE

\_\_\_\_\_  
CC.:

Dirección:                      (xxxxxxxxxxxxx )

Ciudad:                      (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Teléfono:                      (xxxxxxxxxxxxx )

Celular:                      (xxxxxxxxxxxxxx)

Telefax: (xxxxxxxxxxx)  
e-mail: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Firma Integrante 1 de la CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL: \_\_\_\_\_

Nombre Integrante 1 \_\_\_\_\_  
NIT o C.C. \_\_\_\_\_  
C.C. número: xxxxxxxxxxxxxx  
Dirección: (xxxxxxxxxxx )  
Ciudad: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)  
Teléfono: (xxxxxxxxxxx )  
Celular: (xxxxxxxxxxx)  
e-mail: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Firma Integrante 2 de CONSORCIO/UNIÓN TEMPORAL: \_\_\_\_\_

Nombre Integrante 2 \_\_\_\_\_  
NIT o C.C. \_\_\_\_\_  
C.C. número: xxxxxxxxxxxxxx  
Dirección: (xxxxxxxxxxx )  
Ciudad: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)  
Teléfono: (xxxxxxxxxxx )  
Celular: (xxxxxxxxxxx)  
e-mail: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

## 23.7 ANEXO 7

### DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN – CONSORCIO

Ciudad, \_\_\_\_\_ de 2021.

#### SEÑORES:

**EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA**

**Carrera 10 No. 21 - 33 Edificio San Francisco Plaza - 3 Piso, Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá, Colombia.**

**[contacto@ecovivienda.gov.co](mailto:contacto@ecovivienda.gov.co)**

REFERENCIA: LP \_\_\_\_\_ DE 2021.

**OBJETO: "SELECCIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURIDICA, O CUALQUIER FORMA ASOCIATIVA PERMITIDA POR LA LEY; PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA UNIÓN TEMPORAL CON LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA. CON EL PROPÓSITO DE FORMULAR Y ADELANTAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y; ASÍ COMO DE COMERCIALIZAR, CONSTRUIR, HACER ENTREGA Y ESCRITURACION DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA, RESULTADO DE LOS PROYECTOS FORMULADOS Y ADELANTADOS".**

Entre los suscritos a saber: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mayor de edad, (dirección) de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación legal de \_\_\_\_\_, (Escribir el nombre completo incluyendo el tipo de sociedad o de la persona natural, según el caso.), legalmente constituida, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, con NIT No. \_\_\_\_\_, debidamente facultado por la Junta de Socios o estatutos sociales, y xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mayor de edad, (dirección) de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación legal de \_\_\_\_\_, (Escribir el nombre completo incluyendo el tipo de sociedad o de la persona natural, según el caso.) \_\_\_\_\_, legalmente constituida, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, con NIT No. \_\_\_\_\_ Debidamente facultado por los estatutos sociales o Junta de socios, manifestamos que mediante el presente documento hemos acordado integrar un CONSORCIO cuya integración, conformación y reglamentación se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** OBJETO El objeto del presente documento es la integración de un CONSORCIO entre, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, con el propósito de complementar y reunir los requisitos de participación, habilitantes y de evaluación exigidos, de las partes que constituyen el presente CONSORCIO, para la preparación y presentación de la propuesta, adjudicación, celebración y ejecución del contrato, dentro de la convocatoria No. \_\_\_\_\_, abierta por LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA -, cuyo objeto es \_\_\_\_\_. **SEGUNDA** – RESPONSABILIDAD: Nuestra responsabilidad será solidaria, mancomunada e ilimitada en todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y el contrato. En consecuencia las actuaciones hechos y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuesta y del contrato, afectaran a todos los miembros que lo conforman. **TERCERA** - DENOMINACIÓN: El presente CONSORCIO se denominará \_\_\_\_\_. **CUARTA** - DOMICILIO: El domicilio del CONSORCIO será: (dirección xxxxxx) de la ciudad de \_\_\_\_\_. **QUINTA** - REPRESENTANTE DEL CONSORCIO: Se designa como Representante del presente CONSORCIO a \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, cargo este que se entiende aceptado con la firma del presente documento y quien está autorizado para contratar, comprometer, negociar y representar al CONSORCIO. **SEXTA** - DURACIÓN.- La duración del presente CONSORCIO en caso de salir favorecido con la adjudicación será igual

al tiempo comprendido entre el momento del acuerdo de modalidad de selección como exigencia de actuación legal en la etapa precontractual, la contractual y la liquidación del contrato y un (1) año más. En todo caso la modalidad de asociación durará todo el término necesario para atender las garantías prestadas.

**SÉPTIMA - PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN.** Los miembros del consorcio tienen la siguiente participación: \_\_\_\_\_ % \_\_\_\_\_ % \_\_\_\_\_ % \_\_\_\_\_. **OCTAVA - CESIÓN.-** Debe tenerse en cuenta que no podrá haber cesión de la participación de los integrantes del consorcio entre ellos. Cuando se trate de cesión a un tercero se debe tener en cuenta lo consignado en las obligaciones del contratista, en lo referente a cesiones de derechos fiduciarios.

En constancia de lo anterior, se firma por quienes intervinieron en el presente documento a los \_\_\_\_\_, días del mes \_\_\_\_\_, del año \_\_\_\_\_.ACEPTO:

FIRMA REPRESENTANTE DEL CONSORCIO \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

CC.: \_\_\_\_\_

Dirección: (xxxxxxxxxxxxx )

Ciudad: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Teléfono: (xxxxxxxxxxxxx )

Celular: (xxxxxxxxxxxxxx)

Telefax: (xxxxxxxxxxxxx)

e-mail: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Firma Integrante 1 del Consorcio: \_\_\_\_\_

Nombre Integrante 1 \_\_\_\_\_

NIT o C.C. \_\_\_\_\_

C.C. número: xxxxxxxxxxxxxxxx

Dirección: (xxxxxxxxxxxxx )

Ciudad: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Teléfono: (xxxxxxxxxxxxx )

Celular: (xxxxxxxxxxxxxx)

e-mail: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Firma Integrante 2 del consorcio: \_\_\_\_\_

Nombre Integrante 2 \_\_\_\_\_

NIT o C.C. \_\_\_\_\_

C.C. número: xxxxxxxxxxxxxxxx

Dirección: (xxxxxxxxxxxxx )

Ciudad: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Teléfono: (xxxxxxxxxxxxx )

Celular: (xxxxxxxxxxxxxx)

e-mail: (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)