

INVITACIÓN PARA SELECCIONAR UN CONSTRUCTOR

Cordial saludo,

En nuestra calidad de FIDEICOMITENTE, dentro del contrato de fiducia celebrado con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO PAM MUNICIPIO DE CALARCÁ DOS, nos permitimos remitir el documento de Invitación para seleccionar el constructor para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE del municipio de Calarcá, así:

INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE CONSTRUCTOR

INTRODUCCIÓN:

Alianza Fiduciaria S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso PAM MUNICIPIO DE CALARCÁ DOS, por expresa instrucción de su fideicomitente, Municipio de Calarcá, mediante la presente se permite invitar a constructores interesados en el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, enmarcado dentro del programa Mi Casa Ya del Gobierno Nacional, y el programa de otorgamiento de subsidios de vivienda en especie por parte del Municipio en aplicación del Plan de Desarrollo Municipal –2016-2019 “SOMOS EL CAMBIO y el Acuerdo Municipal 09 de 2018.

El proyecto para el cual se presenta esta invitación se ha denominado inicialmente CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE, siendo las características básicas las siguientes:

1. CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE:

Consistente en el desarrollo de ciento sesenta (160) unidades de Viviendas de Interés Social (VIS).

Las unidades de vivienda de interés social deben ser construidas en torres de apartamentos de diez (10) pisos de altura, con un área mínima de 42 y 52 m² construidos por apartamento según diseños presentados por el constructor seleccionado.

El terreno donde se desarrollará el proyecto es un inmueble ubicado en el municipio de Calarcá (Quindío) Lote SAN JORGE, con un área de aproximadamente de 4,482 M², identificado con matrícula inmobiliaria 282-37733 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Calarcá, los linderos del inmueble se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 629 del 11 de septiembre de 2017, otorgada en la Notaria 2ª de Calarcá.

Todas las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos, de sismo resistencia, instalaciones y demás mínimos que se establece la normativa que rige la materia, así como los demás criterios técnicos mínimos establecidos en el presente documento para el proyecto de vivienda, así como las obligaciones urbanísticas que el respectivo plan de ordenamiento territorial y licencia de construcción indiquen.

El Municipio de Calarcá es propietario del lote en el cual se pretende realizar la construcción del

proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS). Por tanto, el lote en el cual se construirá el proyecto, será aportado al fideicomiso a través del cual se permitirá la Desarrollador / Constructor realizar el respectivo proyecto inmobiliario; para que el lote obre dentro del proyecto como un subsidio de vivienda en especie otorgado directamente por la alcaldía. La supervisión técnica del proyecto será asumida por el Constructor seleccionado.

Para la realización del proyecto, el Municipio de Calarcá requiere seleccionar un constructor, que tenga la capacidad de diseñar, promocionar y construir el proyecto de vivienda que el Municipio pretende desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades, en tanto el aporte del Municipio es únicamente el lote en calidad de subsidio en especie.

MARCO LEGAL:

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Municipio puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual el Municipio de Calarcá ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con Alianza Fiduciaria S.A. para la creación del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ denominado FIDEICOMISO PAM CALARCÁ DOS (**en adelante el PAM**), en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del patrimonio de la referencia, conforme a las instrucciones y los términos que le imparta el Municipio, dirija la invitación a constructores que puedan estar interesados en diseñar, promocionar y construir el proyecto arriba citado.

Así las cosas, El Municipio de Calarcá, por expresa disposición legal, es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección adelantado a través del fideicomiso constituido para el efecto, para individualizar el constructor que demuestre capacidad para llevar a cabo el diseño, promoción y construcción del proyecto planteado.

Con posterioridad a que el Municipio de Calarcá través del PAM seleccione el constructor, éste constructor tendrá la obligación de constituir dentro de los 60 días hábiles siguientes a la notificación que por escrito se le haga sobre su elección como constructor, un fideicomiso de administración inmobiliaria (PAD o FIDEICOMISO DESARROLLADOR), en la misma fiduciaria por medio de la cual se realiza la presente invitación, para llevar a cabo toda la implementación y ejecución del proyecto.

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

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

La etapa de construcción u operativa: Solo tendrá lugar con ocasión del cumplimiento de la etapa pre operativa, y tendrá la duración que el constructor determine dentro de la estructuración que

realice adentro del fideicomiso PAD, conforme las especificaciones de construcción indicadas inicialmente.

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

INFORMACIÓN SUMINISTRADA:

El PAM, y el municipio de Calarcá, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política, presumen que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes y hacer las salvedades que considere necesarias.

PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN:

El proponente seleccionado acepta que la información entregada al Municipio de Calarcá través de Alianza Fiduciaria obrando como vocera del fideicomiso PAM en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de propiedad exclusiva del Municipio Calarcá.

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

Corresponde a todo constructor o desarrollador inmobiliario interesado en presentarse al proceso de selección, efectuar los diseños arquitectónicos de los apartamentos tipo y del proyecto en general cumpliendo con la normatividad del PBOT, planteamiento preliminar urbanístico con renders, análisis contable, tributario y jurídico y demás verificaciones que considere necesarios para la formulación de su propuesta, asumiendo todos los gastos, costos, impuestos y riesgos que ello implique, que no serán reembolsados en ningún caso y bajo ningún concepto, ni aun si se le adjudicare la ejecución del contrato.

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

INTERPRETACIÓN ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:

Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciera del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el fideicomiso PAM no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

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

CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

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

Para las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras: Las personas jurídicas que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de vigencia de su empresa, es igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) años más, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección.

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

Para los miembros del Consorcio o Unión Temporal: deberán ser personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos exigidos en la presente invitación y con lo previsto en la legislación colombiana.

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

Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) años más.

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

DEL OBJETO A CONTRATAR:

EL CONSTRUCTOR se obligará para con EL MUNICIPIO a asumir por su propia cuenta y riesgo el proceso de diseños, promoción y construcción del proyecto “CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE” que se compone de 160 unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) que se pretenden construir en el municipio de Calarcá.

Los licenciamientos y los pagos que se generen por los mismos serán asumidos por el constructor

seleccionado.

La viabilidad ambiental del proyecto será función de la alcaldía municipal de Calarcá.

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

ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR:

El constructor que se seleccione para el efecto, deberá constituir dentro de los 60 días hábiles siguientes a su selección como constructor, un fideicomiso de administración inmobiliaria (PAD o FIDEICOMISO DESARROLLADOR), en la misma fiduciaria desde la cual se está realizando la invitación, con la finalidad que dentro de dicho patrimonio detente la calidad de fideicomitente constructor/desarrollador, y desarrolle las funciones de gerente, enajenador de vivienda, diseñador, comercializador y constructor del proyecto que se plantea a prevención suya.

Por lo anterior, deberá llevar a cabo todos los estudios que correspondan para la realización del proyecto, y especialmente deberá ocuparse de la consecución de las condiciones de giro del proyecto, que son las condiciones suspensivas a las cuales está sometida la etapa de ejecución o construcción del proyecto como tal (ver el acápite de las condiciones de giro). Por tanto será un riesgo que asumirá el constructor seleccionado el alcanzar dichas condiciones de giro (condición suspensiva), cuyo incumplimiento no generará ninguna responsabilidad ni para Alianza Fiduciaria como sociedad, ni como vocera del fideicomiso PAM, ni para el Municipio de Calarcá ni para el constructor seleccionado, toda vez que, el cumplimiento de las condiciones de giro dependerán del cumplimiento de los requisitos por parte de los beneficiarios que accedan a los subsidios otorgados por el gobierno nacional, etc.

DE LAS CONDICIONES DE GIRO MÍNIMAS QUE DEBERÁN TENER LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA –PAD- QUE CONSTITUYA EL CONSTRUCTOR: (condición suspensiva a cumplir)

El constructor seleccionado para la construcción del proyecto ha alcanzado las condiciones de giro, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, dentro del plazo de 12 meses contados desde que se dé inicio a la etapa de pre operativa, es decir a la fecha de suscripción del fideicomiso PAD que el constructor constituya para el efecto, prorrogables por un plazo igual. Las condiciones de giro por etapa serán las siguientes:

1. Licencia urbanística y de construcción ejecutoriada y vigente de la correspondiente etapa del proyecto, en el evento que el constructor proponga el desarrollo por etapas, está debidamente otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente del fideicomitente desarrollador. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la fiduciaria ni del fideicomiso.
2. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que habla el artículo 185 del decreto 019 de 2012.

3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
4. Un número de cartas de instrucciones, suscritas por los ENCARGANTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias, equivalentes al 60% del total de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto ó de cada etapa del proyecto en caso de que se opte desarrollar el proyecto por etapas. Las cartas de instrucciones deberán estar acompañadas de la respectiva promesa de compraventa suscrita por el promitente comprador y el Fideicomitente desarrollador, como promitente vendedor.
5. Aportar el documento contentivo del presupuesto de la obra y los estudios de factibilidad financiera del PROYECTO, aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el INTERVENTOR.
6. Contar con la aprobación de un crédito para la construcción del proyecto por parte de una entidad financiera debidamente constituida y con permiso de funcionamiento en Colombia, en caso de requerirse, o contar con cualquier mecanismo de financiación que podrá ser suministrado por particulares o inclusive por el mismo constructor si cuenta con la capacidad financiera para ello. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada. Las garantías que correspondan en razón del crédito aquí mencionado se otorgaran única y exclusivamente en los términos indicados en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012.
7. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el CONSTRUCTOR que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra que sea propiedad del FIDEICOMISO, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO en todas sus etapas; en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3 y el PATRIMONIO AUTÓNOMO – PAD-CONSTITUIDO POR EL CONSTRUCTOR- NIT 830.053.812-2. El plazo de la póliza debe ser por el mismo tiempo de ejecución de la obra.
8. Certificado de tradición y libertad no superior a 30 días de expedición que acredite que el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el proyecto pertenece única y exclusivamente al fideicomiso que el constructor haya constituido para el desarrollo del proyecto.
9. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el proyecto en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las Unidades Inmobiliarias del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.

10. La radicación en la sección de recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el CONSTRUCTOR y el Interventor, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.
11. Que el FIDEICOMITENTE haya pagado la comisión FIDUCIARIA y los gastos, si hay lugar a ellos, según se indique en el Contrato del Fideicomiso PAD.
12. Otros Documentos: El fideicomitente y beneficiario mantendrá a disposición de ALIANZA, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

PLAZOS PARA EJECUTAR EL OBJETO:

Una vez seleccionado el constructor para la ejecución del proyecto contará con los siguientes plazos:

- **Para los diseños y licencia urbanística y de construcción:** El constructor seleccionado tendrá un plazo máximo de 120 días calendario para presentar los diseños arquitectónicos definitivos del proyecto y la licencia urbanística y de construcción. El proponente podrá ejecutar los diseños en un plazo inferior, para lo cual deberá acreditarlo dentro de su propuesta.
- **Para alcanzar las condiciones de giro:** El constructor seleccionado tendrá el plazo de 12 meses prorrogables por un plazo igual, contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato para la constitución del Fideicomiso PAD, para alcanzar la viabilidad del proyecto y las demás condiciones de giro a que haya lugar. En caso de que las condiciones de giro se cumplan antes de esta fecha, podrá darse inicio a la etapa de construcción del proyecto.
- **Para la construcción del proyecto:** El constructor seleccionado tendrá el plazo que indique conforme los diseños presentados, desde día hábil siguiente a la declaratoria de haber alcanzado las condiciones de giro por parte de la fiduciaria. Por tanto, el plazo será determinado por el constructor al momento de constituir la fiducia de administración inmobiliaria. En todo caso, dicho plazo de construcción no podrá superar los 20 meses para cada etapa, desde el momento en que se decrete el cumplimiento de las condiciones de giro para ella.

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE:

Dado que la totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es el diseño, promoción y la construcción, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997, se entenderá que una vez se haya seleccionado desde el FIDEICOMISO PAM el constructor que según los criterios de selección determinados por el Municipio, se encuentre capacitado para realizar todas las gestiones mencionadas, éste constituirá un fideicomiso de administración inmobiliaria –PAD- en calidad de

fideicomitente desarrollador y beneficiario desarrollador, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través de dicho patrimonio. A dicho patrimonio autónomo, también se vinculará la administración municipal realizando la transferencia del lote, bien sea directamente o a través del PAM.

DE LAS CONDICIONES DEL CONSTRUCTOR A SELECCIONAR:

Para el desarrollo de este proyecto, se requiere un constructor que tenga experiencia en diseño, promoción y construcción de proyectos inmobiliarios, de unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), así como contar con la liquidez necesaria para un endeudamiento que le permita llevar a cabo el proyecto. Así las cosas, el constructor interesado en el desarrollo del mismo, deberán acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

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

A. REQUISITOS JURÍDICOS:

- Carta de presentación de la propuesta, debidamente suscrita por el Representante Legal o su apoderado acreditado mediante poder.
- Copia de la cédula del representante Legal.
- Acreditar que su objeto social le permite desarrollar el presente contrato.
- Tener mínimo cuatro (4) años de existencia legal en Colombia a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil, arquitecto o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, sin embargo, ninguno podrá tener menos de cuatro (4) años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de cuatro (4) años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional.
- Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio principal y para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, el COPNIA o respectivo documento en que se evidencie la vigencia.
- El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o similares, cuando corresponda según la normatividad vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto 862 de 2013) de la siguiente manera:
 - Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional.
 - Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal.
 - La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES y en todo caso debe suscribirse por la Revisoría Fiscal, cuando se cuente con ella, aun sin estar obligado por la Ley.
- Copia del Rut.

- Boletín de Responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000), situación que será verificada por el municipio de Calarcá. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal.
- Certificado de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (Nuevo Código de Policía, Ley 1801 de 2016).
- Declaración bajo la gravedad de juramento debidamente suscrita por el representante legal o persona natural, de no haber sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- Declaración bajo la gravedad de juramento que no ha sido sancionado por incumplimiento en el desarrollo y ejecución de proyectos de vivienda de interés social o en la aplicación de subsidios familiares de vivienda.

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

GENERAL:

Si es persona jurídica, tener como mínimo cuatro (4) años de constituida con un objeto social relacionado con actividades de enajenación, contratos de diseño y construcción de vivienda y en general de proyectos inmobiliarios. Deberá aportar como mínimo certificaciones de construcción de proyectos inmobiliarios como mínimo un área de 10.000 M² en máximo dos (2) certificados. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, sin embargo, ninguno podrá tener menos de cuatro (4) años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de cinco (4) años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional. Así mismo, no podrá tener menos del 30% de participación cada uno de estos.

ESPECÍFICA:

Acreditar como mínimo un área de 6.000 M² en construcción de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

C. REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS DEL CONSTRUCTOR A SELECCIONAR:

Tener una certificación de los recursos financieros con los que financiará el constructor la ejecución del proyecto.

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

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

1. **EXPERIENCIA EN DISEÑOS:** El proponente deberá acreditar el diseño de proyectos de Vivienda de Interés Social, cuya sumatoria de metros cuadrados sea de mínimo 2.500 m². El constructor podrá acreditar el cumplimiento de este requisito mediante contratos que hayan tenido por objeto o dentro de su alcance: *“Elaboración de diseño arquitectónico o construcción”*. y/o podrá hacerlo

aportando certificados de Curaduría Urbana o de un organismo competente donde se identifique como titular responsable de los diseños arquitectónicos o construcción.

2. PARA DISEÑOS

METROS CUADRADOS	PUNTOS
2.500	70
2.800	80
3.200	90
Más de 3.600	100

3. **EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN:** El proponente o la suma de sus integrantes en caso de consorcio o unión temporal deberá acreditar la ejecución como constructor y/o constructor responsable de al menos 6.000 M² en proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) en el territorio nacional.

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

- Nombre del contratante.
- Objeto y descripción del contrato, especificando el área total construida.
- Fecha de suscripción del contrato.
- Fecha de terminación del contrato.
- Área total construida
- Caracterización del proyecto habitacional construido^[1]_{SEP}.

NOTA. En el evento que el proponente haya ejecutado por su cuenta y riesgo los proyectos, así deberá expresarlo, anexando en todo caso las respectivas licencias.

El PAM, y el municipio de Calarcá, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política, presumen que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

PARA CONSTRUCCIÓN	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
6.000	70
6.300	80
6.600	90
Más de 6.800	100

CRITERIOS DE DESEMPATE:

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

- Mayor área en la construcción de proyectos inmobiliarios.
- Menor plazo que proponga para la entrega de los diseños arquitectónicos y licencias de urbanismo y construcción.
- El proponente que acredite que por lo menos el 1% de su nómina la conforman empleados en las condiciones de discapacidad enunciadas en la Ley 361 de 1997 debidamente certificadas por la oficina de trabajo.
- Sorteo por balotas.

DE LAS CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN:

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

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

CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:

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

- a) Cuando el objeto social del proponente o de los miembros del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto del proceso.
- b) Cuando uno de los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con todos los requisitos habilitantes.
- c) Participación en consorcio o uniones temporales inferiores al 20%.
- d) Con el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad pública, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- e) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución del consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.
- f) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- g) Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para

celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas.

- h) Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- i) Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento.
- j) Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- k) Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
- l) Cuando el Proponente habiendo sido requerido por La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso PAM, por instrucción del Fideicomitente, para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia.
- m) Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- n) Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- o) Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
- p) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que, de acuerdo con la invitación, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- q) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en la presente invitación.
- r) Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Asesor y Evaluador, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
- s) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).
- t) Cuando el proponente o alguno de sus miembros, aparezca en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton.

DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO:

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

ESTRUCTURA:

Losas y muros en concreto reforzado.

MAMPOSTERÍA:

Muros vaciados en concreto. No se entrega muro divisorio en alcobas auxiliares ni entre baños.

Estos serán en sistema liviano.

CARPINTERÍA METÁLICA:

Ventanería en aluminio natural.

Puerta y marco de acceso principal en lámina

Pasamanos en tubería conduit

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Dos salidas de TV por vivienda.

Una salida telefónica por vivienda.

No se instala timbre.

Suiches y tomas según diseño eléctrico cumpliendo con norma Retie.

ACABADOS INTERIORES:

Piso: Losa en concreto

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

Enchape de baño en cerámica nacional 20 X 20 o similar, Altura 1.80 Metros en zona de ducha.

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

Aparatos sanitarios línea económica o similar.

Muros vaciados en concreto

Cielo losa en concreto y último piso teja de fibrocemento y perfilaría o similar.

ZONA DE ROPAS:

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

INSTALACIÓN RED DE GAS:

Salida para calentador y estufa (Se realiza la instalación, sin embargo, el certificado lo deberá pagar el beneficiario).

CARPINTERÍA DE MADERA:

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

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

1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y el **EL FIDEICOMISO** será el primer propietario de las mismas.
2. El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedido por la secretaría de planeación municipal o la autoridad competente y, será responsabilidad del

CONSTRUCTOR, el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.

3. El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar, cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigente al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.
4. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones, cumplirá con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

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

PLAZO DE COMERCIALIZACIÓN:

La construcción del proyecto está sometida al cumplimiento de las condiciones de giro arriba indicadas, las cuales deberán ser cumplidas dentro del plazo pre operativo, el cual es de 12 meses prorrogables para cada etapa, contados a partir del momento en que se dé inicio a la etapa de pre operativa del fideicomiso constituido por el constructor para el efecto.

En caso que dentro del plazo anteriormente mencionado de 12 meses no se haya alcanzado el punto de equilibrio o condiciones de giro, se ampliará automáticamente por un término igual de 12 meses adicionales.

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

PLAZO PARA CONSTITUIR EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO:

Una vez seleccionado el constructor será notificado por el PAM de tal hecho, y a partir del día siguiente de la comunicación en dicho sentido, contará con el plazo de 60 días hábiles para constituir el fideicomiso de administración inmobiliaria.

IDIOMA:

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

VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO:

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

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

PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA:

Será de diez (5) días calendario para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en esta invitación.

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

CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

El desarrollo de esta convocatoria tendrá el siguiente cronograma, el cual podrá ser modificado por la fiduciaria previa instrucción del municipio a través de adendas y comunicado en la página web www.alianza.com.co.

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Publicación de la invitación	13 de diciembre de 2019	Página web fiduciaria
Formulación de inquietudes por parte de los interesados	16 de diciembre de 2019	Correo electrónico de la invitación
Respuesta a las inquietudes formuladas por los interesados	17 de diciembre de 2019	Al correo electrónico que cada proponente indique
Presentación de la propuesta en la fiduciaria	Hasta el 18 diciembre de 2019. Hora 5.30. No se recibirán propuestas con posterioridad.	Recepción de la fiduciaria

Evaluación de las propuestas	19, 20 de diciembre de 2019	Municipio de Calarcá
Publicación de la evaluación	23 de diciembre de 2019	Página web de la fiduciaria
Observaciones por parte de los proponentes	24 de diciembre de 2019	Correo electrónico de la invitación
Comunicación al oferente ganador que su propuesta ha sido seleccionada	26 de diciembre de 2019	Al correo electrónico del proponente ganador
vinculación del oferente a la fiduciaria y suscripción del contrato de fiducia entre el oferente y la fiduciaria	sesenta (60) días hábiles, contados a partir de la aceptación de la propuesta.	

FORMULACIÓN DE INQUIETUDES:

Las inquietudes o preguntas relacionadas con la presente invitación, que surjan por parte de los proponentes, podrán ser presentadas dentro de las fechas relacionadas en el numeral precedente, mediante correo electrónico a nrios@alianza.com.co, indicando en el asunto, el nombre y número de la convocatoria.

RESPUESTA DE INQUIETUDES:

Alianza Fiduciaria enviará a los correos electrónicos de los proponentes las respuestas a las inquietudes formuladas, siempre y cuando, las mismas se presenten en las fechas descritas en el cronograma de la invitación. Lo anterior siempre cuando frente a las mismas se pronuncie el Municipio en su calidad de fideicomitente.

DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA OFERTA:

- Carrera 43 A # 14 - 57 Piso 7 y/o 8 Edificio San Francisco. Medellín, PBX: 5402000. Email: nrios@alianza.com.co, jsolorza@alianza.com.co.

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

MODIFICACIONES A LA INVITACIÓN:

El fideicomiso PAM CALARCÁ DOS, se reserva el derecho de modificar los términos de la invitación en cualquier momento, siempre y cuando para ello medie instrucción del municipio como fideicomitente por escrito radicado en Alianza. Las modificaciones que se realicen a la invitación, serán publicadas en la misma página de la fiduciaria. Razón por la cual los interesados deberán

estar consultando permanentemente sobre las modificaciones realizadas y en todo caso, deberán tener en cuenta las modificaciones que se realicen para presentar su propuesta definitiva.

DECLARATORIA DE DESIERTA

La invitación se declarará desierta en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

CIERRE Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deberán ser dirigidas al Alianza Fiduciaria como vocera del fideicomiso PAM CALARCÁ DOS y presentadas con la documentación requerida en físico en el lugar y hora establecido en el cronograma del proceso.

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

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

No se validarán propuestas presentadas vía correo electrónico.

Se reitera que la fecha de cierre no se modificará o aplazará, salvo que Alianza Fiduciaria obrando como vocera del fideicomiso PAM CALARCÁ DOS lo modifique por expresa instrucción del

municipio como fideicomitente. En todo caso, la ampliación del plazo se dará a conocer mediante adenda que se publicará en la página Web antes de la fecha de cierre.

PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO:

Dado que se trata de la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, los precios máximos a los cuales es posible comercializar la vivienda están claramente definidos por la ley, sobre la base de 135 SMMLV para la Vivienda de Interés Social (VIS). Lo anterior, significa que dentro de dicho valor se encuentran incluidos los costos de la obra, las utilidades, los honorarios, los imprevistos, y en general todos los gastos que acarree para el constructor seleccionado la realización del proyecto.

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

Para el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JORGE: Se tiene un presupuesto estimado en ventas operativa de: (\$111.795.000 a la fecha x 160 unidades) para apartamentos de 42 y 52 M² que equivale a \$17.887'200.000 (diecisiete mil ochocientos ochenta y siete millones doscientos mil pesos moneda corriente). Este estimativo operativo varía de acuerdo con la base del S.M.M.L.V (Salario Mínimo Mensual Legal Vigente), el incremento del IPC, Inflación y otros indicadores económicos o del sector de la construcción para periodos del año 2020 y 2021.

PERÍODO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA:

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

PÓLIZA DE GARANTÍA Y SERIEDAD DE LA OFERTA:

El proponente interesado en presentar la oferta deberá acreditar la constitución de una póliza de garantía de seriedad de la oferta en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT -860.531.315-3 y como vocera del fideicomiso PAM CALARCÁ DOS identificado con NIT **830.053.812-2**, por un monto equivalente al 5% del valor del presupuesto de ventas para el proyecto para el cual se desee presentar. En caso de no allegarse la póliza con la presentación de la oferta, ésta será rechazada de plano.

SANEAMIENTO:

El municipio de Calarcá como calificador de las propuestas a través del fideicomiso PAM, podrá optar por solicitar información complementaria o documentos que se evidencien que no fueron presentados en la propuesta, y sean relevantes para tener en cuenta en la calificación de la

propuesta. En dicho caso, Alianza Fiduciaria como vocera del fideicomiso otorgará un plazo de 3 días al proponente para que acredite el documento faltante. En caso de que el proponente no

entregue el documento dentro del plazo señalado, la propuesta no será tenida en cuenta para su respectivamente calificación.

ALIANZA FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO PAM CALARCÁ DOS

NIT. 830.053.812-2

CATALINA POSADA MEJÍA

Representante legal.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.