	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 1 de 62

MUNICIPIO DE POPAYAN.

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA.

OBJETO:

CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.


CONDICIONES GENERALES

JUNIO DE 2018



POPAYÁN

Handwritten marks and signatures on the right margin.

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 2 de 62

CAPÍTULO PRIMERO

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

INTRODUCCIÓN

La ejecución del proyecto de vivienda de interés social a desarrollar en el Municipio de Popayán, se inscribe en los propósitos, metas y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018, Prosperidad para Todos y en cumplimiento del artículo 119 de la Ley 1450 de 2011, es necesario que el Municipio de Popayán defina metas para la financiación y construcción de Vivienda de Interés Prioritario y Social, con el propósito de coadyuvar en la meta nacional de desarrollar un millón de nuevas viviendas, para contrarrestar el déficit cuantitativo de vivienda.


En correspondencia con los anteriores deberes constitucionales y legales, una de las iniciativas importantes incorporadas en el programa de gobierno "VIVE EL CAMBIO", se incluye el proyecto de Vivienda de Interés Social dentro del Plan de Desarrollo 2017 – 2018, en razón a que El Municipio de Popayán mantiene un porcentaje importante de déficit habitacional cuantitativo de vivienda de interés prioritario y social sin atender; el cual responde a la problemática habitacional de Popayán y pretende privilegiar a los residentes de menores recursos y a la población vulnerable.

El Gobierno 2017 – 2018 "VIVE EL CAMBIO", define como meta para garantizar el derecho fundamental de la población local contar con una Vivienda Digna, desarrollar un proyecto que cuente con espacios y ambientes de vida y habitación dignos, con equipamientos de calidad, garantizando una convivencia adecuada acorde a las necesidades de los habitantes integrantes de nuestra comunidad.

Por ello la meta es la construcción de aproximadamente Quinientas noventa y dos (592) unidades inmobiliarias de 51-61 m² - viviendas en el área urbana del Municipio de Popayán, para desarrollarse durante el actual periodo de gobierno.

Por ello la meta es la construcción de mínimo Seiscientos (600) unidades inmobiliarias de viviendas (200 unidades de VIP de 49m² aproximadamente y 400 Unidades VIS de 58.86m² aproximadamente) en el área urbana del Municipio de Popayán, para desarrollarse durante este periodo de gobierno. Las áreas y el número de apartamentos o unidades de vivienda pueden variar de acuerdo a los estudios de diseño finales.

Esta iniciativa, como los demás proyectos de infraestructura que se plantean adelantar en el gobierno 2016 – 2019, implica que los procesos de planificación, diseño y desarrollo de las infraestructuras y los espacios físicos del territorio, se enriquezcan y fortalezcan con una gestión más adecuada, de calidad, y que se cumpla con los cometidos del Plan de Desarrollo Municipal y los deberes legales del municipio, para lo cual, se debe generar confianza en todos los actores del proceso. Por ello la figura del Patrimonio Autónomo es la herramienta jurídica, financiera y administrativa que mejor se adecua a las necesidades de desarrollo del proyecto habitacional. Este proyecto de vivienda se ha estructurado para que sea compatible con los criterios de financiación

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 3 de 62

de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar del departamento de Cauca, y del Municipio de Popayán; además se basa fundamentalmente sobre el esfuerzo propio de las familias representado en el Ahorro Programado para Vivienda y el acceso de los hogares a los Subsidios Familiares de Vivienda y a los Créditos Hipotecarios 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 y debidamente certificado al momento de cumplir el Punto de Equilibrio Financiero.

Según lo establece el artículo 311 de la Constitución Nacional, al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Mediante la contratación de la Sociedad Fiduciaria la Administración Municipal de Popayán asegura el manejo y administración adecuada de los recursos destinados para el proyecto; sean los aportes del municipal representados en el lote de terreno o en dinero proveniente de 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 o el Gobierno Nacional y los créditos hipotecarios que deben obtener, así como el Crédito Constructor. Resguardando todos los recursos para asegurar que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y la posterior atención en la etapa de postventa. Igualmente permitirá que el proyecto se desarrolle en su totalidad pues adquiere mediante el Patrimonio Autónomo la personería jurídica necesaria para lograr este propósito.

Por esta razón y con base en las facultades legales incorporadas en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el artículo 18 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 y las otorgadas por el Honorable Concejo Municipal de Popayán en el Acuerdo Municipal 047 del 27 de diciembre de 2016 y Acuerdo 052 del 11 de diciembre de 2017, en el que autoriza al Alcalde transferir un inmueble a un fideicomiso a través de una fiducia previamente seleccionada, para que el previo se destine como un aporte en subsidio de vivienda en especie para la construcción de un proyecto de vivienda de interés social; en consecuencia se encuentra necesario suscribir un contrato de fiducia mercantil para la constitución de un patrimonio autónomo de administración inmobiliaria, con el fin de contar con los servicios especializados de una sociedad fiduciaria antes descritos, bajo criterios técnicos adecuados y con la suficiente diligencia que se requiere de los mismos y con el personal completamente idóneo, calificado y competente para el desarrollo óptimo y eficiente de las diferentes actividades a su cargo.


NOTA: La presente invitación será destinada exclusivamente a sociedades fiduciarias con calificación triple A, según reporte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Impacto en el presupuesto de rentas y gastos del Municipio de Popayán.

EL Municipio de Popayán, no expedirá certificado de disponibilidad presupuestal para



POPAYÁN

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 4 de 62

la ejecución del presente proceso de invitación, por cuanto los montos establecidos como remuneración (comisión fiduciaria) de la Sociedad Fiduciaria administradora del Patrimonio Autónomo serán a cargo al Constructor, por lo cual no se generan cargas presupuestales para con el presupuesto del Municipio de Popayán. En todo caso el valor de la comisión fiduciaria podrá ser descontado de los recursos fideicomitidos previa aprobación de los informes fiduciarios por parte del Comité Fiduciario; en caso de ser insuficientes, deberá ser cancelada directamente por el Constructor.

1.1. OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.

1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se pretende con este proceso de invitación con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, seleccionar una entidad Sociedad Fiduciaria para el desarrollo integral del esquema de fiducia mercantil diseñado para el proyecto de vivienda de interés social a desarrollar en el Municipio de Popayán sobre el lote identificado con matricula inmobiliaria número 120-151083 y numero catastral 010102020009000.

EL OBJETO Y LA FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO SON:

1. La Sociedad Fiduciaria como vocera y representante legal del Patrimonio Autónomo que se constituye, recibirá el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social, el cual de acuerdo con cualquiera de las siguientes alternativas deben ser transferido a título de Fiducia Mercantil.

a.) En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble donde se desarrollará el proyecto de vivienda, el cual será transferido por el Municipio de Popayán a título de Fiducia Mercantil de parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los demás activos aportados por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.

El predio:

LOCALIZACION: CALLE 65 N No. 19-388 Barrio Bello Horizonte, Comuna 2

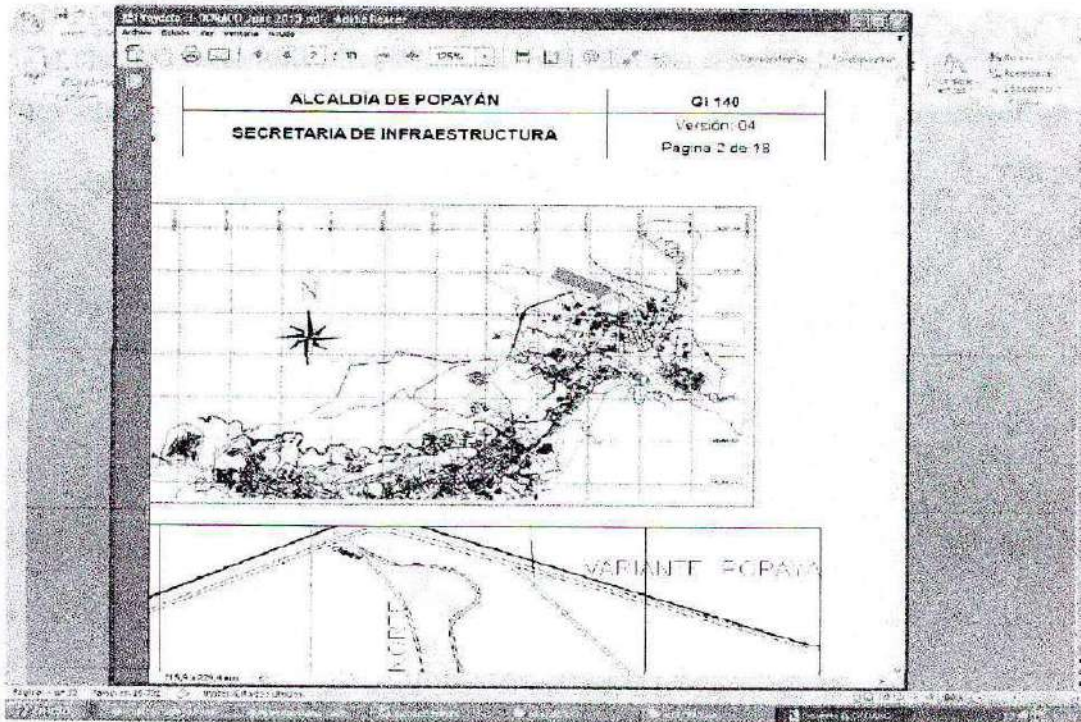
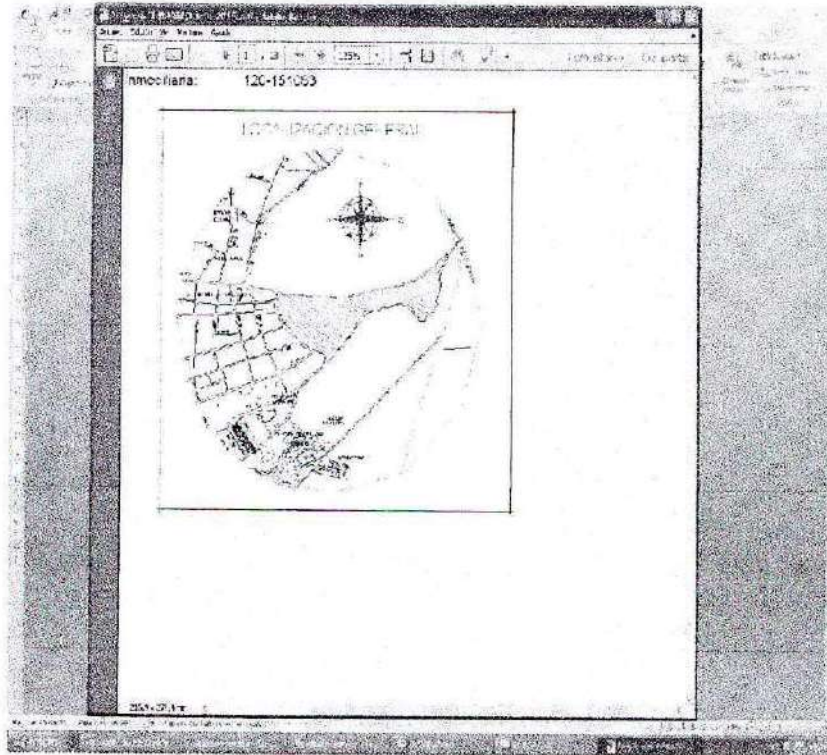
Escritura Pública No.: No. 1.727 del 25 de junio de 2010 de la Notaria Segunda de Circulo de Popayán.

No. Cedula Catastral: 010-102-202-009-000

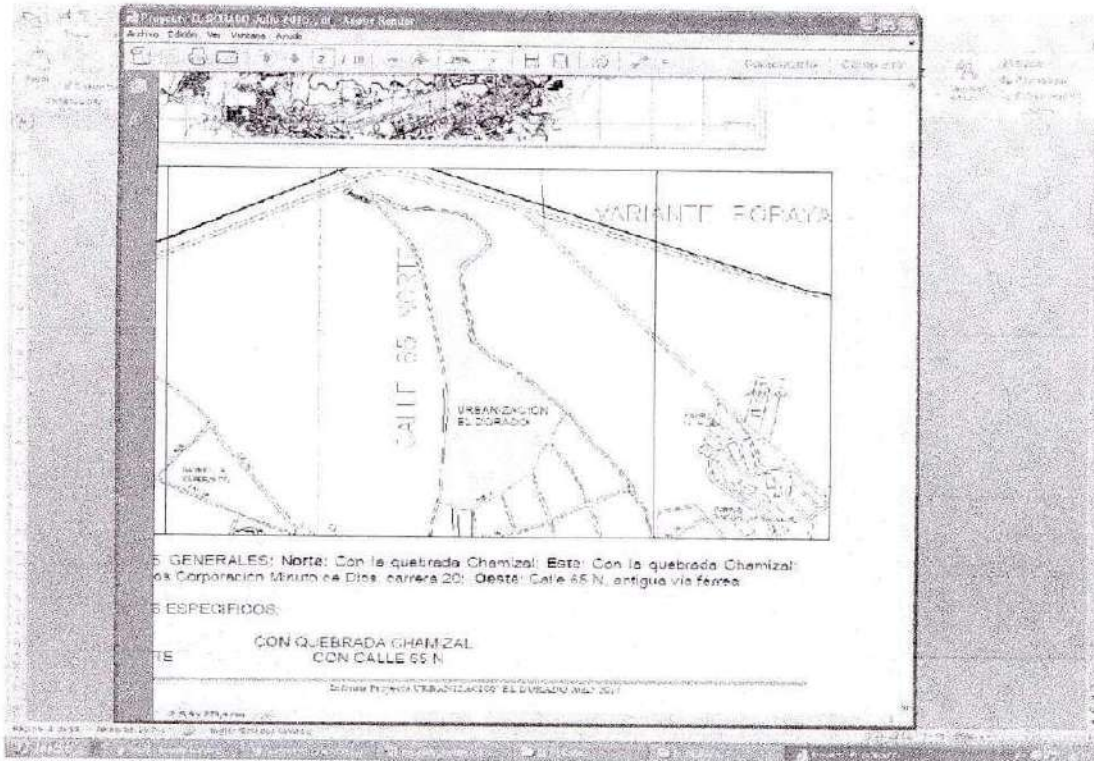
Matricula Inmobiliaria: 120-151083



POPAYÁN



Handwritten signature and initials



LINDEROS GENERALES: **Norte:** Con la quebrada Chamizal; **Este:** Con la quebrada Chamizal; **Sur:** Predios Corporación Minuto de Dios, carrera 20; **Oeste:** Calle 65 N, antigua vía férrea.

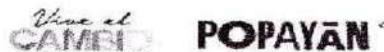
LINDEROS ESPECIFICOS:


NORTE
OCCIDENTE
SUR

CON QUEBRADA CHAMIZAL
CON CALLE 65 N
PREDIOS DE LA MANZANA 505
01 0505 0001 000 01 0505 0005 000
01 0505 0002 000 01 0505 0006 000
01 0505 0003 000 01 0505 0007 000
01 0505 0004 000 01 0505 0008 000
01 0505 0009 000
PREDIOS DE LA MANZANA 202
01 0202 0022 000 01 0202 0014 000
01 0202 0011 000 01 0202 0015 000
01 0202 0012 000 01 0202 0016 000
01 0202 0013 000 01 0202 0021 000

ORIENTE
SUR ORIENTE

PREDIOS DE LA MANZANA 506
01 0506 0001 000 01 0506 0004 000
01 0506 0002 000 01 0506 0005 000
01 0506 0003 000 01 0506 0006 000
QUEBRADA CHAMIZAL
PREDIO 010202 0020 000
CARRERA 20



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 7 de 62

VIAS DE ACCESO: Calles: 65N- 67N-68N-69N
Carreras: 17-18-19-20

AREA LOTE: 57.204 m², según escritura y registro catastral

La FIDUCIARIA recibirá el Lote identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-151083** y numero catastral **010102020009000**, en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez los entregará a título de comodato precario por documento privado al FIDEICOMITENTE APORTANTE. El FIDEICOMITENTE APORTANTE tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil.

El Lote identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-151083** y numero catastral **010102020009000**, actualmente cuenta con el respectivo avalúo comercial adelantado por la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, radicado No. 2017-113-023733-2 del 26 de mayo de 2017, el cual arrojó el valor de MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.929'343.602,00). Dicho avalúo se anexa al presente estudio.

b.) En los términos del presente contrato, recibir y administrar el(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social, que serán transferido a título de Fiducia Mercantil.

2. En todos los casos anteriores, el predio o los predios que se transfieran al Patrimonio Autónomo deben cumplir con todas las normas sobre usos del suelo para vivienda de interés social, no deben estar localizados en zonas de riesgo medio y alto o de riesgo no mitigable, no deben tener afectaciones graves, ni gravámenes, anticresis o falsas tradiciones; y el precio debe estar dentro de los parámetros financieros que permitan el cierre financiero del proyecto y lo hagan viable de ejecutar.

3. Cuando sea requerido ordenar la actualización de los avalúos comerciales de los predios recibidos a título de fiducia mercantil en cada vigencia fiscal para conservar su valor actualizado en la contabilidad del fideicomiso.


4. Permitir en caso de ser autorizado por el Comité Fiduciario la compensación de que trata el Decreto 75 de 2013 en su Artículo 12. Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos V/S o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.

5. Vincular como CONTRATISTA CONSTRUCTOR a la Persona Natural o Jurídica seleccionada, para este fin.

6. Permitir al CONTRATISTA CONSTRUCTOR la realización de las preventas del proyecto.



[Handwritten signatures and initials]

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 8 de 62

7. Coadyuvar en el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo y construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.
8. Recibir los recursos aportados por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR provenientes de recursos propios o del crédito constructor y los recursos monetarios que se vinculen al proyecto, provenientes del ahorro programado, cesantías y recursos propios aportados por los beneficiarios, además de los subsidios familiares de vivienda y los créditos hipotecarios individuales en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas por parte de los beneficiarios del proyecto con la Sociedad Fiduciaria seleccionada como vocera del Patrimonio Autónomo.
9. Recibir los recursos entregados por los inversionistas y los créditos y otras fuentes de financiación del CONTRATISTA CONSTRUCTOR.
10. Realizar los pagos relacionados directamente y en forma exclusiva con la construcción total del proyecto, su gerencia y la liquidación del fideicomiso.
11. Firmar las promesas de compraventa con cada uno de los beneficiarios vinculados al proyecto de vivienda de interés social.
12. Escriturar las unidades de vivienda a los beneficiarios del proyecto y las unidades inmobiliarias resultantes afectas al proyecto como locales comerciales, edificaciones y demás que surjan del mismo.
13. Exigir al constructor las pólizas de cumplimiento, anticipo, de todo riesgo contratista y de calidad y estabilidad de las obras requeridas para garantizar el proyecto.
14. Acompañar al CONTRATISTA CONSTRUCTOR el trámite de devolución del IVA por la Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Social.
15. Presentar al Municipio de Popayán y al CONTRATISTA CONSTRUCTOR el Reglamento Operativo que regirá el Desarrollo del Fideicomiso.

Tipo de Fiducia:

Estos contratos serán del tipo de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria, en los cuales se desarrollara el proyecto inmobiliario en el lote aportado por el Municipio de Popayán, los cuales se les ha aprobado su proyecto habitacional; proyectos que serán financiados con los recursos que aporte el CONTRATISTA CONSTRUCTOR.


Fideicomitentes:

Tendrá la condición de fideicomitente aportante la entidad territorial que aporte el predio donde se desarrollará cada proyecto de vivienda.



POPAYAN

85/10

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 9 de 62

Fiduciario.

El fiduciario será la misma sociedad fiduciaria que sea vocera o administradora del Patrimonio Autónomo, seleccionado conforme al presente proceso lo establece.

Beneficiarios.

Los hogares beneficiarios compradores no se considerarán como beneficiarios de los patrimonios autónomos sino como beneficiarios adquirentes de las soluciones de vivienda que se les transfieran a título de compraventa.

Bienes y recursos a administrar.

- Los recursos que transfieran como aporte el CONTRATISTA CONSTRUCTOR.
- Lote aportado por el Municipio el cual se les ha aprobado su proyecto habitacional. Este lote se aportará a título gratuito al Patrimonio Autónomo Derivado, razón por la cual la entidad territorial adquiere la condición de fideicomitente aportante.
- Los recursos provenientes del ahorro programado, cesantías y recursos propios aportados por los beneficiarios compradores, además de los subsidios familiares de vivienda y los créditos hipotecarios individuales en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas por parte de los compradores del proyecto.

Órganos de Dirección

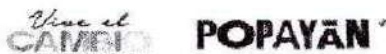
Comité fiduciario:


Es el máximo órgano directivo de este Fideicomiso, que estará conformado por:

- El Sr. Alcalde Municipal de Popayán o su delegado.
- El Secretario de Infraestructura o su delegado.
- El Secretario de Hacienda o su delegado.
- El Jefe de la Oficina Asesora Jurídica del Municipio o su delegado.
- El Coordinador de la Oficina de Vivienda de la Secretaria de Infraestructura.
- El Contratista Constructor o su delegado.
- Un Delegado de la sociedad fiduciaria quien tendrá voz pero no voto.

El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros. Igualmente podrá ser invitado el Supervisor Técnico del contrato o contratos que sean objeto de discusión en la respectiva sesión.

El municipio designará mediante acto administrativo los delegados de la administración



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 10 de 62


municipal como integrantes del Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo que sea constituido.

Funciones del Comité Fiduciario:

Sus funciones serán las siguientes:

- Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del presente contrato y por ende, del proyecto de vivienda.
- Aprobar el Reglamento Operativo que le sea presentado por la Sociedad Fiduciaria, el cual contendrá como mínimo, el procedimiento para la realización de pagos, del manejo de los recursos y la forma de contabilización de los aportes.
- Aprobar las actas de las reuniones del Comité Fiduciario.
- El comité fiduciario establecerá y aprobará las condiciones y requisitos para escoger el constructor e interventor del proyecto.
- Aprobar el valor de las ventas del proyecto y su actualización anual acorde con el aumento del SMMLV. De igual forma deberá aprobar las adiciones o incrementos presupuestales por efectos del cambio en el valor del SMMLV, así como las modificaciones sustanciales al proyecto de vivienda en cuanto a unidades de vivienda resultantes o aumentos en el los metros cuadrados a construir.
- Aprobar los diseños urbanísticos y arquitectónicos del proyecto, las especificaciones técnicas previas a la expedición de las licencias de urbanismo y construcción y cualquier modificación al proyecto o a las especificaciones técnicas siempre y cuando los cambios impliquen una mejora en calidad o cantidad.
- Aprobar los lineamientos para la ejecución de las obras de urbanismo internas y externas del proyecto.
- Establecer y aprobar los requisitos exigidos para la escogencia del constructor e interventor.
- Aprobar el proceso de selección del constructor.
- Aprobar el presupuesto del proyecto de vivienda presentado por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR y el cronograma de ejecución y las etapas en que se deba desarrollar el proyecto.
- Aprobar el flujo de caja del proyecto.
- Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del proyecto de vivienda. Una vez el CONTRATISTA CONSTRUCTOR presente el presupuesto, el flujo neto de caja efectivo, la programación, cronogramas de obra y factibilidad del proyecto de vivienda, el COMITÉ DEL FIDEICOMISO lo aprobará, momento a partir del cual se podrá dar inicio de las obras previa certificación del cumplimiento del punto de equilibrio, siempre y cuando el flujo de caja garantice que existen los recursos líquidos necesarios para la culminación de las obras que se inicien.
- Aprobar las inversiones en el proyecto con cargo a los Aportes de los Hogares por concepto de las Cuotas Iniciales, previa certificación del punto de equilibrio en las ventas por parte de la Sociedad Fiduciaria y previa la certificación del Interventor del Proyecto de que se han realizado inversiones por parte del CONTRATISTA

102

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 11 de 62

CONSTRUCTOR equivalentes a los aportes de los hogares que se pretendan invertir.

- Solicitar cuando lo considere, evaluar y aprobar los informes periódicos que deben ser presentados por CONTRATISTA CONSTRUCTOR, la INTERVENTORÍA TÉCNICA, y LA FIDUCIARIA ante el Comité Fiduciario y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar, velando especialmente por el control de costos, tiempos y especificaciones definidas.
- Velar por la normal y buena ejecución de las etapas del proyecto.
- Recomendar y sugerir diferentes alternativas de gestión frente al cumplimiento del contrato de fiducia mercantil.
- Presentar para su seguimiento e información de los procesos legales del proyecto, relacionados con desenglobes, constitución de la copropiedad y el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial, el manual de convivencia preliminar y el inicio de los procesos de firmas de encargos de preventa, firmas de las promesas de compraventa, la escrituración de las unidades resultantes a favor de los hogares COMPRADORES y finalmente la escrituración y entrega de las zonas de cesión al Municipio y de las zonas y equipamientos comunales construidos al Consejo de Administración.
- Decidir la liquidación anticipada del FIDEICOMISO.
- Ejercer el control y vigilancia del desarrollo del FIDEICOMISO en general y de las etapas del proyecto de vivienda en particular, incluso frente al proceso liquidatorio del mismo; a cuyo fin podrá exigir al CONSTRUCTOR, y a la Interventoría la rendición de informes de gestión y de cuentas.
- Establecer las condiciones necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del proyecto inmobiliario.

En general, impartir instrucciones a la Sociedad Fiduciaria que sean necesarias para el adecuado funcionamiento y cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario

1.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA


1.3.1. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

1. La Sociedad Fiduciaria como vocera y representante legal del Patrimonio Autónomo que se constituya, recibirá el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social, el cual de acuerdo con cualquiera de las siguientes alternativas debe ser transferido a título de Fiducia Mercantil.
 - a.) En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble donde se desarrollará el proyecto de vivienda, el cual será transferido a título de Fiducia Mercantil de parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los demás activos aportados por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

La **FIDUCIARIA** recibirá los predios en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto.




POPAYÁN

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 12 de 62

b.) En los términos del presente contrato, recibir y administrar el(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social, que será transferido a título de Fiducia Mercantil.

2. En todos los casos anteriores, el predio o los predios que se transfieran al Patrimonio Autónomo deben cumplir con todas las normas sobre usos del suelo para vivienda de interés social, no deben estar localizados en zonas de riesgo medio y alto o de riesgo no mitigable, no deben tener afectaciones graves, ni gravámenes, anticresis o falsas tradiciones.
3. Permitir en caso de ser autorizado por el Comité Fiduciario la compensación de que trata el Decreto 75 de 2013 en su Artículo 12. Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales, mediante la compra de derechos fiduciarios.
4. Adelantar la selección del contratista constructor, como también adelantar la selección de la interventoría, según instrucción del comité fiduciario.
5. Permitir al CONTRATISTA CONSTRUCTOR la realización de las preventas del proyecto.
6. Coadyuvar mediante la suscripción de las autorizaciones y poderes otorgados al CONTRATISTA CONSTRUCTOR en el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo y construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.
7. Recibir los recursos tramitados y aportados por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR provenientes de recursos propios o del crédito constructor y los recursos monetarios que se vinculen al proyecto, provenientes del ahorro programado, cesantías y recursos propios aportados por los beneficiarios, además de los subsidios familiares de vivienda y los créditos hipotecarios individuales en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas por parte de los beneficiarios del proyecto. Las garantías del crédito constructor serán las patrimoniales que éste otorgue y que cada entidad financiera o el FOVIS de una caja de compensación familiar le admita y apruebe y las garantías de los créditos de los hogares serán las hipotecas sobre las viviendas resultantes.
8. Recibir los recursos entregados por los inversionistas y los créditos y otras fuentes de financiación del CONTRATISTA CONSTRUCTOR.
9. Realizar los pagos relacionados directamente y en forma exclusiva con la construcción total del proyecto, su gerencia y la liquidación del fideicomiso.
10. Realizar las promesas de compraventa con cada uno de los beneficiarios vinculados al proyecto de vivienda de interés social.
11. Escriturar las unidades de vivienda a los beneficiarios del proyecto y las unidades inmobiliarias resultantes afectas al proyecto como locales comerciales, edificaciones y demás que surjan del mismo.
12. Exigir al constructor las pólizas de cumplimiento, de todo riesgo contratista y de



	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 13 de 62

calidad y estabilidad de las obras requeridas para garantizar el proyecto en los términos establecidos por el Comité Fiduciario a través del Patrimonio Autónomo.

13. Dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la firma del contrato, previa concertación acerca de los lineamientos generales, debe elaborar el Reglamento Operativo de acuerdo con los parámetros que le señalen y presentarlo para la aprobación por parte del Comité Fiduciario, en medio físico y magnético; este Reglamento contendrá, como mínimo, el procedimiento para la realización de pagos, las reglas de la contratación y del manejo de los recursos

1.3.2. OBLIGACIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA


La sociedad Fiduciaria como vocera y representante legal del Patrimonio Autónomo que se constituya, debe:

1. Cumplir el objeto del contrato, ejecutándolo de acuerdo con lo establecido en la presente invitación y dentro del plazo establecido.
2. Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 41 de Ley 80 de 1993 –adicionado mediante el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007–, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las cajas de compensación familiar y la Administradora de Riesgos Laborales.
3. 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 garantizará la asignación del personal idóneo para el manejo del Fideicomiso. En todo caso dicho personal designado, deberá contar con iguales o superiores características, perfiles y formación al que fuere exigido y al ofrecido en la propuesta presentada. En cualquier momento, el Municipio de Popayán podrá requerir la acreditación de los soportes que demuestren el cumplimiento de las calidades profesionales o técnicas y la experiencia general y específica del personal asignado en caso de cambio de personal a cargo del fideicomiso dará aviso al Municipio de Popayán informando las razones del cambio.
4. Cumplir a cabalidad con las obligaciones propias e inherentes al contrato en las condiciones, modos y plazos determinados.
5. Acatar las instrucciones sin que las mismas puedan modificar el contrato de fiducia, que durante el desarrollo del contrato, se impartan por parte de la Secretaría de Infraestructura y el contratista constructor y en especial las decisiones adoptadas por el Comité de Fiduciario.
6. 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 en tiempo real sobre el desarrollo del objeto del contrato objeto de la presente invitación privada.
7. Contar con oficina u oficinas debidamente equipadas (sistemas de comunicaciones, logística, personal y demás requeridas) para atención del cliente y gestión del contrato, entre otros.

Vive el
CAMBIO

POPAYÁN

[Handwritten signatures]

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 14 de 62

8. La Sociedad Fiduciaria podrá reservarse el derecho o la potestad legal de oponerse al ingreso de Fideicomitentes, Inversionistas, cesionarios de beneficios, acreedores, o cualquier otra denominación similar, cuando por razones del estudio, verificación y análisis a que está obligada en cumplimiento de la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera, se demostrase que no es viable legalmente aceptar dichas vinculaciones y que la procedencia y origen lícito de los recursos que hagan parte del fideicomiso no cumplen con los parámetros de la citada circular. De lo anterior deberá notificar al Municipio de Popayán con la suficiente oportunidad para que éste pueda tomar las medidas necesarias.

9. La Sociedad Fiduciaria podrá reservarse el derecho o la potestad legal de aceptar la transferencia del inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera, numeral 5.2. "la Sociedad Fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe aplicar sus procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad de evaluar, valorar y verificar aspectos tales como:

- Que los terrenos en los cuales se va desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
- Que la tradición del(os) inmueble(s) no presente(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.

3.1.3 OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA.

1. Constituir las pólizas de cumplimiento con las exigencias de los estudios de conveniencia y oportunidad.
2. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras, comerciales y especificaciones técnicas exigidas en los Estudios de Conveniencia y Oportunidad y consignadas en la propuesta.
3. Recibir a título de Fiducia Mercantil el(los) inmueble(s) en el(los) que se desarrollará el proyecto.
4. Recibir los aportes que realicen e Municipio con destino a los proyectos y luego transferirlos a los Patrimonios Autónomos; estos recursos se recepcionaran en cuentas bancarias o en la cartera colectiva de mayor rentabilidad de la Sociedad Fiduciaria.
5. Vincular como CONTRATISTA 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 cumplimiento de las normas y políticas relacionadas con el SARLAFT.
6. Recibir del CONTRATISTA CONSTRUCTOR los recursos propios y/o provenientes de créditos con destino al proceso de construcción de las unidades inmobiliarias.
7. Administrar los recursos dinerarios que reciba:
 - a) De los Compradores (Beneficiarios) del Proyecto por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades




12



- des inmobiliarias, que corresponden básicamente al valor de las separaciones y las preventas que pueden realizar con recursos propios y ahorro programado en cualquiera de sus modalidades, una vez suscritas las condiciones del Encargo Fiduciario de Preventas.
- b) De los créditos que contrate el Fideicomiso con el Financiado o los Financiadores, previa autorización del Comité Fiduciario.
 - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los Compradores (Beneficiarios) del Proyecto les otorgue el financiador de largo plazo.
 - d) De los que a título de aportes hagan los fideicomitentes.
 - e) Los recursos que transfieran entidades públicas o privadas como aporte al proyecto, del presupuesto del ente territorial para ser invertidos en equipamientos y dotaciones comunales.
8. Rendir los informes mensuales y semestrales de su gestión y los demás que se establezcan en el Reglamento operativo, así como los informes que le sean requeridos para cada una de las reuniones del Comité Fiduciario.
 9. Recibir de los adquirentes de las unidades inmobiliarias del proyecto los recursos monetarios provenientes de las separaciones, el ahorro programado, las cesantías, los recursos propios, los subsidios familiares de vivienda de interés social otorgados por las Cajas de Compensación y/o por el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y/o por Caja Honor y los créditos hipotecarios individuales en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa.
 10. Recibir los recursos entregados por inversionistas y/o créditos y/u otras fuentes de financiación del CONTRATISTA CONSTRUCTOR.
 11. Mantener los recursos transferidos objeto del contrato en cuenta especial: cuenta corriente en una entidad financiera con **calificación AAA vigilada por la Superintendencia Financiera y/o en una Cartera Colectiva abierta a la vista con calificación AAA**; de manera que asegure una liquidez suficiente y apropiada para atender los pagos de las obligaciones derivadas del contrato de Fiducia Mercantil que surja de este proceso. No obstante queda claro que es obligación del CONTRATISTA CONSTRUCTOR garantizar que el flujo de caja del proyecto sea apropiado, suficiente y garantice las obligaciones y compromisos que demande la construcción y ejecución del proyecto.
 12. Disponer de la capacidad operativa y técnica requeridas para la administración y ejecución del contrato que se pretende realizar, de acuerdo con las obligaciones pactadas. El contrato será desarrollado con los recursos técnicos y operativos señalados en esta invitación privada y los establecidos en la propuesta.
 13. Designar un delegado que haga parte del Comité Fiduciario del contrato que surja de la presente Invitación privada, de acuerdo con lo establecido en los estudios de conveniencia y oportunidad.
 14. Hacer parte del Comité Fiduciario, con voz pero sin voto y, ejercer la Secretaría Técnica del mismo, para lo cual deberá levantar las actas de las reuniones del Comité Fiduciario, las cuales deberá enviar a todos los miembros para su revisión, estudio y aprobación en un término no mayor a cinco (5) días hábiles.
 15. Salvaguardar los activos fideicomitados para su administración, en orden a asegurar su protección contra actos de terceros. Se entiende que la Sociedad Fiduciaria deberá encargarse de todos los trámites necesarios para salvaguardar los ac-

A
K
A

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 16 de 62


tivos del fideicomiso. De igual forma el CONTRATISTA CONSTRUCTOR deberá impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa o de terceros a los bienes que conforman en el Patrimonio Autónomo, siendo de su cargo la indemnización de los perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.

16. Realizar los pagos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Operativo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación requerida para tal efecto, para lo cual debe exigir los documentos soportes para realizar los pagos de conformidad con el Reglamento operativo.
17. Atender el servicio de la deuda adquirida por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR con el financiador o los financiadores, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo financiador o financiadores. Bajo el entendido que el obligado a responder es el CONTRATISTA CONSTRUCTOR, dado que es el obligado a desarrollar el Proyecto.
18. La Sociedad Fiduciaria llevará la contabilidad del fideicomiso en forma separada e independiente de la de la propia Sociedad Fiduciaria y de la contabilidad de otros negocios que administre y el CONTRATISTA CONSTRUCTOR llevará la contabilidad de costos del proyecto y la reportará a la Sociedad Fiduciaria en forma mensual, dicho reporte debe hacer parte del Informe Mensual de Gestión que deben presentar a consideración del Comité Fiduciario.
19. Participar en las reuniones que determinen el municipio y/o el CONTRATISTA CONSTRUCTOR y dejar constancia de lo ocurrido en las respectivas actas.
20. Permitir y facilitar la práctica de auditorías e inspecciones que en cualquier momento se soliciten por parte de la Entidad Contratante o por cualquier entidad de inspección vigilancia y control del Estado.
21. Administrar en una cuenta especial y separada los dineros que reciba por concepto de las separaciones de las unidades resultantes del proyecto constructivo a los compradores (Beneficiarios), los cuales se destinarán por parte del Administrador Provisional para invertirlos en la dotación de las copropiedades con todos los elementos requeridos para garantizar el buen funcionamiento de la futura copropiedad, en especial para resguardar la seguridad.
22. Escriturar las unidades resultantes del proyecto constructivo a los compradores. Para el efecto, el costo que le corresponde al promitente vendedor por la escrituración de las unidades se realizará con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo; si ello no fuere posible, los asumirá el CONTRATISTA CONSTRUCTOR. Para efectos de esta obligación la Sociedad Fiduciaria solicitará al Municipio la Certificación de exención de Derechos Notariales y de Registro.
23. Cumplir las demás obligaciones que se establezcan en los estudios de conveniencia y oportunidad, en el respectivo contrato, en el Reglamento operativo y que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato.

1.3.4 Obligaciones Especiales de la Sociedad Fiduciaria en materia impositiva.




8

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 17 de 62

1. Permitir al CONTRATISTA CONSTRUCTOR, desarrollar y ejecutar por su propia cuenta un proyecto de vivienda de interés social de acuerdo con lo previsto en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituirá es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de Interés Social en Popayán.
2. Liquidar, declarar y pagar de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar, derivados de los pagos de beneficios y utilidades al CONTRATISTA CONSTRUCTOR por el desarrollo del proyecto. En todo caso el CONTRATISTA CONSTRUCTOR será el responsable de liquidar, declarar y pagar de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar ante la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN- y demás organismos competentes, por concepto de todos los costos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del proyecto, incluidos los costos de comercialización y de construcción, en ellos, a título de ejemplo, los pagos de las compras de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar, debiendo la Sociedad Fiduciaria desembolsar sólo valores netos.
3. De conformidad con lo establecido en el Artículo 39 de la Ley 1537 de 2012, que adiciona un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, la Sociedad Fiduciaria deberá gestionar la marcación o inscripción de las cuentas bancarias para evitar que se generen cobros por concepto del Gravamen a los Movimientos Financieros y en caso de que se generen gestionar su devolución; de conformidad con la norma que dispone: "Numeral 22. Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de estos mecanismos se realicen a los oferentes, y las transacciones que se realicen en el marco del esquema fiduciario previsto para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social".
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 1537 de 2012, que modifica el párrafo 2o del artículo 850 del Estatuto Tributario, la Sociedad Fiduciaria deberá acompañar al CONTRATISTA CONSTRUCTOR el trámite de devolución del IVA por la Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Social; de conformidad con la norma que dispone: "Párrafo 2o. Tendrán derecho a la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de Vivienda de Interés Social y prioritaria, para estratos 1, 2 y 3, los constructores que los desarrollen. La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la Vivienda de Interés Social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo. La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas".
5. De conformidad con lo establecido en los Artículos 108 y 109 de la Ley 1687 de 2013 de Reforma Tributaria, la Sociedad Fiduciaria solicitará al Municipio la Certificación de exención de Derechos Notariales y de Registro de que trata el Decreto 2088 de 2012, reglamentario de los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012 modificados por



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 18 de 62

los artículos 108 y 109 de la Ley 1687 de 2013, en relación con aquellos proyectos que se desarrollen con el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, para que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos puedan corroborar que los negocios jurídicos sometidos a calificación e inscripción, correspondan a viviendas de interés y en especial lo dispuesto en el Parágrafo del citado Decreto que dispone: En concordancia con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 1537 de 2012, los Municipios, Distritos y/o Departamentos deberán expedir certificación donde se garantice que la vivienda es de interés social, documento que deberá adjuntarse a la solicitud de certificación de exención de derechos notariales o de registro y al acto sometido a calificación y registro.


6. De conformidad con lo establecido en los Acuerdos Municipales en materia de exención de Impuestos Municipales, la Sociedad Fiduciaria deberá acompañar al CONTRATISTA CONSTRUCTOR en el trámite y gestión de los documentos requeridos por las Secretarías de Infraestructura Municipal en los trámites de licenciamiento del proyecto, en todo el proceso de escrituración requerido para el desarrollo integral del proyecto desde la transferencia del predio al patrimonio autónomo hasta la escrituración a favor de cada uno de los compradores y en materia de los impuestos de plusvalía y de industria y comercio. No obstante si en alguno de los municipios no se hayan exonerado del pago de los impuestos municipales para el desarrollo del Proyecto, será el CONTRATISTA CONSTRUCTOR quien asumirá con cargo a los recursos del fideicomiso el pago de dichos impuestos

1.4. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO DE POPAYÁN

Son obligaciones las siguientes:

1. Ejercer por intermedio de la Secretaría Hacienda y Secretaría de Infraestructura la supervisión general del contrato de fiducia mercantil por medio del cual se constituya el Patrimonio Autónomo para la ejecución de su proyecto en particular.
2. Transferir a título de Fiducia Mercantil el inmueble de su propiedad en los que se realizará el Proyecto, en este sentido se obliga aportar el Lote de propiedad municipal, con disponibilidad Inmediata de servicios públicos domiciliarios y a otorgarles una Norma Urbana acorde que permita su óptimo desarrollo atendiendo los requerimientos de la Secretaría de Infraestructura de Popayán. El lote de propiedad del Municipio será transferido una vez la Sociedad Fiduciaria contrate el CONTRATISTA CONSTRUCTOR.
3. En los términos del presente contrato, gestionar el(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda, que serán transferidos a título de Fiducia Mercantil.
4. El Municipio debe certificar que el(los) predio(s) donde se desarrollará el proyecto no se encuentran en zona de alto riesgo, ni en zona de reserva forestal, y que no se encuentran ocupados ni invadidos, y será causal de rechazo cuando se advierta (i) Que en la tradición de los inmuebles existe falsa tradición, gravámenes o restricciones al dominio, (ii) Inconsistencias en el área total, linderos y cabida de los predios en relación con los títulos de propiedad u ocupaciones de hecho sin resolver, (iii) Que los predios no disponen de disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de alcantarillado de aguas residuales y acueducto, ó que la construcción de las redes matrices y vías de acceso sobrepasan la capacidad económica del proyecto de realizarlas, (iv) Que realizados los estudios de títulos, estudios de suelos, estudios de amenaza,



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 19 de 62

vulnerabilidad y riesgo, y de norma urbanística se concluya en uno cualquiera de ellos que los predios no son viables para el desarrollo del proyecto habitacional (vi) Cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto propuesto.

5. Garantizar con cargo a su propios recursos y de su presupuesto municipal o de las empresas de servicios públicos municipales la Disponibilidad Inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, recolección de RSU y de alumbrado público, debiendo asumir y construir a su cargo las redes hasta el punto de entrada / o de salida de las redes al predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda. Sin que se haya cumplido esta obligación por parte del Municipio, no se dará inicio a la obra así se haya cumplido el punto de equilibrio en las ventas.
6. Garantizar que las disposiciones que establecen los Acuerdos del Honorable Concejo Municipal, se cumplan en beneficio del proyecto y del CONTRATISTA CONSTRUCTOR, especialmente lo referido a trámites ante las entidades o despachos municipales. Par ello se obliga a elaborar y presentar ante el Concejo Municipal los Proyectos de Acuerdos Municipales de creación del Subsidios Familiar de Vivienda- SFV y las autorizaciones necesarias, incluyendo las exenciones de impuestos municipales que beneficien al proyecto.
7. Participar con voz y con voto en el comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo.
8. Garantizar el acceso al predio o predios donde se desarrollará el proyecto de vivienda, gestionando las servidumbres, pasos y accesos que sean requeridos por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR para desarrollar el proyecto.
9. Garantizar la seguridad del predio y entregarlo libre de ocupaciones o perturbaciones a la propiedad, debidamente cercado y limpio de maleza, escombros y basuras; con acceso directo a la vía de acceso; comprometiéndose a implementar o autorizar las rutas de transporte hasta su ingreso.
10. El municipio cuando sea requerido por el diseño urbanístico del proyecto de vivienda se obliga a compensar las zonas de Cesión Tipo A por cuenta propia en otros predios de su propiedad.
11. Realizar las observaciones pertinentes al desempeño y cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA CONSTRUCTOR con ocasión del desarrollo del contrato.
12. Disponer de una Oficina para la atención de los Hogares y vincular con cargo a su presupuesto o mediante encargo de su propio personal, las Asesoras de Atención al Público requeridas según el programa de atención a los hogares que se defina en conjunto con la Secretaría Infraestructura.
13. Disponer de auditorios, aulas múltiples y salones necesarios para realizar todos los procesos de Capacitación del Programa de Acompañamiento Social. Participando activamente a través de las dependencias municipales en el acompañamiento a las futuras administraciones de los conjuntos residenciales y brindando todo su apoyo institucional mediante los programas municipales dirigidos a la población beneficiaria del proyecto.
14. Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes en el desarrollo del contrato.



POPAYÁN*

[Handwritten signatures and initials]



15. Notificar al CONTRATISTA CONSTRUCTOR el nombre y apellidos y datos de contacto de los Hogares Beneficiarios del Proyecto de Vivienda. Entregando los listados y los documentos de los beneficiarios del proyecto debidamente soportado y documentado al CONTRATISTA CONSTRUCTOR, adicionando la Resolución Administrativa de otorgamiento del Subsidio Municipal de Vivienda en caso que se requiera, previa al proceso de escrituración de las viviendas.

16. Expedir la Certificación de exención de Derechos Notariales y de Registro de que trata el Decreto 2088 de octubre 9 de 2014, reglamentario de los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, en relación con aquellos proyectos que se desarrollen con el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, para que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos puedan corroborar que los negocios jurídicos sometidos a calificación e inscripción, correspondan a viviendas de interés social y en especial lo dispuesto en el Parágrafo del citado Decreto que dispone: En concordancia con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 1537 de 2012, los Municipios, Distritos y/o Departamentos deberán expedir certificación donde se garantice que la vivienda es de interés social, documento que deberá adjuntarse a la solicitud de certificación de exención de derechos notariales o de registro y al acto sometido a calificación y registro.


1.5 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA CONSTRUCTOR

El CONTRATISTA CONSTRUCTOR, tiene la obligación de ejecutar directamente con plena autonomía técnica y directiva y por su propia cuenta y riesgo, todo el desarrollo técnico y constructivo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, siempre que se encuentre efectivamente vendido previa certificación del punto de equilibrio para cada una de sus etapas, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes en cuanto a permisos y licencias, la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; así como adelantar la gestión de gerencia, promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto de vivienda.

Las actividades por ejecutar a cargo del CONTRATISTA CONSTRUCTOR consisten en:

- Aportar los documentos requeridos por la Sociedad Fiduciaria y suscribir los documentos necesarios para perfeccionar su vinculación al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria que se derive de este proceso en calidad de CONTRATISTA CONSTRUCTOR.
- Adelantar la gestión de gerencia, promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas.
- Contratar y ejecutar el plan de gestión y acompañamiento social del proyecto de vivienda a ejecutar, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, en su Artículo



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 21 de 62

2.1.1.1.3.1.2.2. contratar y 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.

- Suscribir en calidad de **CONTRATISTA CONSTRUCTOR** el manejo de las Preventas del Proyecto. Se incluirá como punto de equilibrio para cada una de las agrupaciones un valor equivalente al Setenta por ciento (70%) de las unidades inmobiliarias que conforman cada agrupación representado en el número de cartas de instrucciones suscritas por las personas interesadas en separar las unidades inmobiliarias en el proyecto que realicen la correspondiente vinculación y hayan sido autorizadas por el municipio mediante comunicación escrita dirigida al **CONTRATISTA CONSTRUCTOR**.

- En caso de que las ventas no alcancen el punto de equilibrio o una vez alcanzado éste no se logre el 100% de las ventas de las unidades propuestas para el proyecto, se autoriza al **CONTRATISTA CONSTRUCTOR** para que realice un nuevo proceso de convocatoria a fin de lograr la venta del 100% de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, a hogares que cumplan los requisitos de cierre financiero establecidos para el proyecto y que el **CONTRATISTA CONSTRUCTOR** vinculará de manera directa como compradores del proyecto.

- El **CONTRATISTA CONSTRUCTOR** no podrá realizar, ni aceptar ni promover ningún cambio en las postulaciones de los miembros que conforman los hogares, ni realizará ni aceptará ningún tipo de cesión o cambio entre los postulantes o de los postulantes con terceras personas ajenas a la postulación.

- Proporcionar con cargo a sus propios recursos económicos (recursos propios y/o créditos) los dineros requeridos para financiar la ejecución de las obras de construcción del proyecto de vivienda, y responder por el cierre financiero del Proyecto, atender el pago de todos los costos y gastos derivados del Fideicomiso así como la comisión fiduciaria, la estructuración y coordinación administrativa y la gestión social con los hogares.


- Llevar a cabo la planeación, dirección y coordinación de todos los actos necesarios para la ejecución de las obras de urbanismo conforme con los lineamientos adoptados por el Comité Fiduciario, siendo claro que su ejecución será desarrollada directamente por el **CONTRATISTA CONSTRUCTOR**.

- Realizar los diseños, obtener los permisos y licencias y realizar la construcción de la totalidad de las obras de urbanismo internas, como son las obras de adecuación del terreno, las redes principales y secundarias de los servicios públicos domiciliarios de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADOS PLUVIAL Y RESIDUAL, ENERGIA, GAS NATURAL Y TELEFONIA BASICA LOCAL CONMUTADA Y TICS, así como las vías peatonales internas, los andenes, sardineles, parqueaderos y el cerramiento de la agrupación.

- Realizar los diseños, obtener los permisos y licencias, y realizar la construcción de las unidades de vivienda de interés social en multifamiliares en agrupaciones cerradas sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo las redes domiciliarias para conexión a los servicios públicos y los medidores y contadores requeridos, hasta la entrega llave en mano a los hogares compradores (Beneficiarios) incluyendo las escrituras públicas debidamente registradas a favor de cada uno de los hogares en la oficina de registro de instrumentos públicos y su correspondiente envío al Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]


	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 22 de 62

- Realizar los diseños, obtener los permisos y licencias, y construir las obras complementarias de equipamientos comunales construidos para uso de cada copropiedad según los diseños definitivos del proyecto aprobados por comité fiduciario y la correspondiente curaduría.
- Todas las obras se ejecutarán con base en los diseños aportados por el CONTRATISTA CONSTRUCTOR, los cuales serán estudiados y ajustados si lo considera apropiado el municipio y en todo caso previa aprobación del Comité Fiduciario.
- En todo caso los diseños propuestos serán aprobados en última instancia por la respectiva Secretaria de Infraestructura Municipal durante el proceso de obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción que debe tramitar el CONTRATISTA CONSTRUCTOR de acuerdo con la norma urbanística establecida para el predio o las normas que la adicionen o modifiquen.
- En cuanto a la viabilidad jurídica, técnica y financiera, el CONTRATISTA CONSTRUCTOR debe tramitar el Certificado de Elegibilidad ante la Entidad Financiera seleccionada, conforme lo establece el Decreto 1077 de 2015.
- El contrato será desarrollado y ejecutado con los recursos técnicos y operativos señalados en esta invitación privada y los establecidos en la propuesta.
- Designar y asumir el costo del Estructurador y Coordinador Administrativo del proyecto.
- Actuar como constructor de este proyecto, bajo las reglas que se indican a continuación:
 1. Se entiende que el Constructor seleccionado mediante el proceso de invitación privada, tiene la obligación de ejecutar con plena autonomía técnica y directiva en forma integral el proyecto de vivienda con cargo a sus propios recursos y/o con recursos provenientes de crédito constructor, desarrollando todos los aspectos inherentes al mismo, tales como estudios, diseños, la ingeniería básica y de detalle, compras, construcción, contratación de mano de obra y puesta en marcha hasta entregar a plena satisfacción de los hogares beneficiarios las unidades de vivienda; al Municipio las Obras de Urbanismo externas e internas con sus correspondientes áreas de cesión Tipo A; y a la copropiedad las áreas comunes, equipamientos comunitarios y áreas de cesión Tipo B.
 2. La labor de Gerencia del proyecto la realizará directamente el Constructor.
 3. El Constructor constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del Patrimonio Autónomo, del Municipio, una póliza de seguros bajo las condiciones establecidas en la Invitación Privada, con las siguientes condiciones:
 - Garantía Única de Cumplimiento. El Proponente favorecido con la adjudicación del contrato constituirá, a favor del Municipio de Popayán, una garantía única, otorgada por un banco o una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con los siguientes amparos, cuantías y vigencias:
 - Cumplimiento. Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, y con una vigencia igual a su plazo y seis (6) meses más.
 - Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.



POPAYÁN

18

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 23 de 62

Por el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a su plazo y tres (3) años más.

- **Responsabilidad Extracontractual.** Por una cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a su plazo y seis meses más.
- **Todo Riesgo Contratista.** Por el valor total de las obras de urbanismo y de edificación del proyecto, por el término de duración de la ejecución del proyecto. Deberá ser expedida a la fecha de inicio de la obra, para cada una de sus etapas.
- **Estabilidad y calidad de la obra.** En una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de recibo definitivo de los trabajos por parte de la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Popayán. Deberá ser expedida a la fecha de recibo de la obra, para cada una de sus etapas.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Constructor deberá reponer el monto de la garantía cada vez que, en razón de las multas o sanciones impuestas, el mismo se disminuyere o agotare. Si el Constructor se negare a constituir o a reponer la garantía exigida, El Municipio de Popayán podrá dar por terminado el contrato en el estado en que se encuentre, sin que haya lugar a reconocer o pagar indemnización alguna.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento en que los seguros solicitados por EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

4. En el caso en el que no se logre el punto de equilibrio se faculta al Constructor para continuar con el proceso de comercialización por un tiempo de cuatro (4) meses. Si concluido el plazo anterior no se obtiene el punto de equilibrio, la Sociedad Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo restituirá la porción de lote de terreno no desarrollado al fideicomitente aportante, es decir a la entidad territorial que lo haya transferido.


5. Construir las unidades inmobiliarias, zonas comunes y equipamientos comunitarios dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los Compradores (Beneficiarios) y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos y aprobadas en las respectivas licencias otorgadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

El proyecto se desarrollará mediante el sistema de agrupación y comercialmente por sub-etapas. Las áreas construidas tanto a nivel de la urbanización como en las unidades privadas, la disposición arquitectónica de los espacios comunales, equipamientos comunales, sistema constructivo empleado, especificaciones técnicas, cantidades de obra y en general todos los aspectos relacionados con el nivel de detalle de la obra serán presentados por el Constructor a consideración y aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal debidamente soportados con los precios y alcances, dando cumplimiento al POT de la Secretaría de Infraestructura Municipal de Popayán o a las normas que lo adicionan, modifican o complementan.




POPAYÁN

[Handwritten signatures and initials]

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 24 de 62

6. Tramitar y obtener las disponibilidades, autorizaciones, aprobaciones, conexión y prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, energía, gas natural y telecomunicaciones TICS (Triple Play).
7. Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto del contrato con plena autonomía técnica y directiva.
8. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
9. Comprar o arrendar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
10. 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.
11. Los contratos laborales se celebrarán entre el Constructor y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria y los Trabajadores contratados por el Constructor ni de cualquiera de estos con la Secretaría de Infraestructura.
12. 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. No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria y los Trabajadores contratados por el Constructor ni de estos con la Secretaría de Infraestructura Municipal de Popayán.
13. 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 y las zonas verdes y de cesiones limpias y debidamente empedradas.
14. Disponer en forma adecuada los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción. Suministrar la lista de los elementos que deben darse de baja por inservibles.
15. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas; y entregar copias de los planos finales al Municipio de Popayán.
16. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
17. Asistir a los Comités Fiduciarios y presentar un Informe Mensual ante el Comité Fiduciario y ante la Sociedad Fiduciaria, determinando los valores de las inversiones en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que la Sociedad Fiduciaria tomando como base este valor, actualice el valor y la contabilidad del fideicomiso.
18. Llevar de manera clara ordenada y concertada con la Sociedad Fiduciaria, los soportes y documentos base de la contabilidad.
19. Responder ante el Fideicomiso y/o los compradores (Beneficiarios) por los

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 25 de 62

daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.

20. Contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre el Constructor y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria y los Trabajadores contratados por el Constructor.

21. El Constructor suscribirá las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto.

22. Asesorar a los compradores, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los compradores (Beneficiarios) que adquieren las unidades inmobiliarias, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor; debiendo solicitar la correspondiente información a CIFIN y/o Datacrédito, estudiar los estados financieros de los compradores (Beneficiarios) y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que el Constructor considere necesarias para este fin.

23. Hacer el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los compradores (Beneficiarios).

24. El Constructor suscribirá, junto con la Sociedad Fiduciaria o mediante poder que le otorgue ésta, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del proyecto. En todo caso antes de suscribir cualquier escritura pública de compraventa a favor de los compradores (Beneficiarios) que adquieren las unidades inmobiliarias.

25. Llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del Fideicomiso.

26. Hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos de los Financiadores y de las cuotas por pagar y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del proyecto.


27. El Constructor queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el proyecto cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

28. Garantizar al Patrimonio Autónomo y a los compradores, la estabilidad de la obra durante diez (10) años, de acuerdo con las normas legales.

29. Adelantar las reparaciones que los compradores (Beneficiarios) de los inmuebles resultantes del proyecto soliciten en el plazo no mayor a un año después de entregadas las unidades, con cargo a los recursos del constructor; para ordenar en debida forma y garantizar el Proceso de la Postventa.

30. El Constructor diseñará, elaborará y entregará un Manual de Uso de las Viviendas a todos y cada uno de los hogares beneficiarios del proyecto, el cual deberá exponer, explicar y socializar en debida forma ante la comunidad a fin de establecer un mecanismo ágil y expedito que permita la solución de las reclamaciones que presenten los hogares por la calidad de las viviendas, que los oriente en el futuro mejoramiento de las viviendas y explique las garantías para los elementos, equipos y dispositivos que las conforman.

A
cl
89

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 26 de 62

31. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el proyecto. No será responsabilidad y obligación de la Sociedad Fiduciaria suscribir como titular las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y las demás que se requieran para desarrollar el proyecto, las mismas serán solicitadas de manera directa por el F Constructor en virtud de lo previsto en el Decreto 1469 de 2010 y las normas que lo complementen o adicionen.

NOTA: Los hogares compradores (beneficiarios) asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido en las respectivas promesas de compraventa o resoluciones según el caso; los derechos de conexión de los servicios públicos domiciliarios en especial los medidores del servicio de Gas Natural y del calentador de agua de paso, los cuales serán debidamente instalados por el Constructor; todo de acuerdo con las tarifas establecidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios y según lo aprobado por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. No obstante el Constructor gestionará ante las Empresas de Servicios Públicos para que dichos costos, de ser posible les sean diferidos a los hogares para ser pagados en las futuras cuentas mensuales por concepto de consumo de los respectivos servicios públicos.


Los hogares compradores (beneficiarios) asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido en las respectivas promesas de compraventa; una suma equivalente al valor de separación de las viviendas, tasada en un salario mínimo mensual legal vigente con destino al Fondo de Administración de la Copropiedad a la cual pertenecerán.

Llegado el caso, los hogares compradores (beneficiarios) asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido en las respectivas promesas de compraventa; los gastos notariales y de registro de las escrituras públicas de compraventa de las unidades de vivienda y sus actos complementarios como constitución del patrimonio de familia, la afectación a vivienda familiar, la limitación al dominio por diez (10) años, copias para registros, que exigen las entidades otorgantes de los subsidios y el mutuo de crédito hipotecario, de acuerdo con las tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

1.6 Obligaciones del Interventor y/o supervisor del Proyecto de Vivienda de Interés Social Prioritario.

Funciones de la interventoría. El servicio de interventoría durante la construcción comprende las funciones técnicas y administrativas establecidas en el Decreto 2090 de 1989, además de las referidas a los aspectos ambientales y de seguridad industrial. El interventor deberá constatar lo siguiente:

1. El inicio, avance y terminación de la obra.
2. El cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, Norma Sismo Resistente (NSR-10), reglamentos técnicos de instalaciones sanitarias (RAS), eléctricas (RETIE), telecomunicaciones (RITEL) y de Gas.
3. Lo establecido en la elegibilidad.
4. Las licencias de urbanismo, construcción y permisos correspondientes en el desa-

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 27 de 62

rrollo de cada proyecto de vivienda.

5. La correcta inversión de los recursos del subsidio de vivienda en la ejecución de la solución de vivienda correspondiente a cada hogar beneficiario y certificarlo ante la entidad fiduciaria.
6. El interventor verificará que los hogares que el constructor vincule al proyecto sean los mismos que cada Alcalde Municipal haya seleccionado, aprobado y enviado.
7. El Interventor deberá velar porque el Oferente obtenga los permisos, disponibilidades de servicios públicos, elegibilidad y licencias ambientales a que haya lugar para la ejecución de las obras.

La interventoría en los casos a que haya lugar debe realizar las siguientes actividades, previas al inicio de la obra:

1. Revisar y estudiar los documentos e información del proyecto que le fue otorgado la elegibilidad, con el propósito de establecer criterios claros y precisos sobre el proyecto, que le permitan adelantar con efectividad las labores encomendadas, solicitando al Oferente las aclaraciones del caso.
2. Verificar y aprobar la localización de los trabajos y de sus condiciones técnicas para iniciar y desarrollar el objeto del contrato, igualmente constatar según el caso, la existencia de planos, diseños, licencias, autorizaciones, estudios, cálculos, especificaciones y demás consideraciones técnicas que estime necesarias para suscribir el acta de iniciación y la ejecución de las obras.
3. Controlar que el Constructor cuente con la infraestructura física y el recurso humano suficiente para adelantar la implementación de los requerimientos exigidos por las entidades competentes a través de las licencias y/o permisos otorgados para el desarrollo del contrato.

Son actividades a cargo del Interventor del Proyecto de Vivienda de Interés Social Prioritario en cada Municipio las siguientes:

4. Verificar y estudiar la documentación técnica, económica y jurídica del proyecto.
5. Verificar la disponibilidad inmediata e incondicional de los servicios públicos domiciliarios.
6. Medir y cuantificar el avance periódico de obra en cada solución de vivienda e informarlo con la misma periodicidad al Comité Fiduciario.
7. Verificar el avance contra programación de obra.
8. Verificar que los giros del subsidio familiar de vivienda con anterioridad a la escrituración se destinen exclusiva y racionalmente a la obra de cada solución de vivienda.
9. Avisar de inmediato al Municipio, la entidad fiduciaria y la entidad aseguradora cualquier anomalía que se presente en la obra, respecto a su programación.
10. Entregar a la fiduciaria, el informe de interventoría con la inversión efectuada en el proyecto.

En ningún caso el Interventor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance



POPAYÁN

[Handwritten signature]



del Contrato 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.

1.7 PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

Se ha estimado, para el cumplimiento del objeto del contrato derivado de la presente invitación directa, remunerar a la Sociedad Fiduciaria con una COMISION FIDUCIARIA equivalente a un VALOR MÁXIMO DEL CERO COMA CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (0,45%) más IVA calculado sobre el valor total de las ventas del proyecto que se pretende ejecutar. Los valores establecidos podrán modificarse según la propuesta establecida por la sociedad fiduciaria que resulte seleccionada en el presente proceso.

El Valor a pagar por concepto de la comisión Fiduciaria deberá ser asumido por el Contratista Constructor, y podrá ser descontado de los recursos fideicomitidos hasta la concurrencia de los mismos; en caso de ser insuficientes la comisión deberá ser cancelada directamente por el Contratista Constructor.

El monto estimado de los recursos a administrar por concepto de las ventas a través del fideicomiso se calculará de la siguiente forma, el valor de venta de las unidades de vivienda multiplicado por un número estimado de seiscientos (600) unidades de vivienda resultantes, cuyo producto arroja el valor total del proyecto, más el valor de venta de las unidades inmobiliarias comerciales que resultaren. Los precios de venta se ajustarán con el valor del SMLMV del año en que se materialice la promesa de compra venta con el comprador de la respectiva unidad Inmobiliaria.

Consideraciones para pago de comisiones.

Nota: Los valores establecidos podrán modificarse según la propuesta establecida por la sociedad fiduciaria que resulte seleccionada en la presente invitación, de igual manera los valores establecidos en las propuestas no pueden exceder los establecidos en el siguiente cuadro:


1.	VALOR POR ESTRUCTURACION	\$2.500.000 se cancelará por una sola vez.	Valor obtenido de promediar cotización 1, 2 y 3.
2.	COMISION DE ADMINISTRACION FASE PREOPERATIVA	1,5 S.M.L.M.V. (\$1.106.575,5) Desde el momento de la constitución del Fideicomiso y hasta el cumplimiento de las condiciones para el inicio de las obras, pagadera por mes o fracción, desde la fecha de la firma del contrato hasta que se dé el inicio de la etapa de construcción o etapa operativa.	Valor obtenido de promediar la cotización 2 y 3.
3.	COMISION DE ADMINISTRACION FASE OPERATIVA	0,45% del valor estimado de las ventas del proyecto, valor que se dividirá en cuotas mensuales iguales durante el tiempo de duración de la construcción del proyecto.	Valor obtenido de escoger la opción de la cotización 2.
4.	COMISION UNA VEZ FINALIZADA LA ETAPA OPERATIVA HASTA LA LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO	Comisión mensual equivalente a 1,5 S.M.L.M.V. (\$1.106.575,5)	Valor obtenido de promediar la cotización 2 y 3.
5.	VALOR POR ESCRITURACION	\$167.215 por cada escritura pública suscrita.	Valor obtenido de promediar la cotización 1 y 3.

Los valores estipulados fueron generados del estudio de mercado realizado a sociedades fiduciarias que cotizaron los servicios de fiducia inmobiliaria.

COTIZACIONES SOCIEDADES FIDUCIARIAS		
COTIZACION UNO (1)	VALOR POR ESTRUCTURACION	\$1.500.000 (se cancelará por una sola vez).
	COMISION DE ADMINISTRACION, FASE OPERATIVA, Y HASTA LIQUIDACION.	6 S.M.L.M.V. (\$4.426.302) Desde la firma del contrato y hasta su liquidación por mes o fracción. Dicha comisión cubre hasta treinta (30) pagos mensuales. Por pago adicional se cobrarán dieciocho mil pesos Mcte. (18.000) más IVA.
	VALOR POR ESCRITURACION	\$150.000 Por cada una de las minutas suscritas.
COTIZACION DOS (2)	VALOR POR ESTRUCTURACION	\$2.000.000 Pagadero al momento de la firma del contrato de Fiducia.
	COMISION DE ADMINISTRACION FASE PREOPERATIVA	1 S.M.L.M.V. (\$737.717) Desde el momento de la constitución del Fideicomiso y hasta el cumplimiento de las condiciones para el inicio de las obras, pagadera por mes o fracción, desde la fecha de la firma del contrato hasta que se dé el inicio de la etapa de construcción o etapa operativa.
	COMISION DE ADMINISTRACION FASE OPERATIVA	0.45% del valor estimado de las ventas del proyecto , valor que se dividirá en cuotas mensuales iguales durante el tiempo de duración de la construcción del proyecto.
	COMISION UNA VEZ FINALIZADA LA ETAPA OPERATIVA HASTA LA LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO	Comisión mensual equivalente a 1 S.M.L.M.V. (\$737.717)
	VALOR POR ESCRITURACION	NO COTIZÓ
COTIZACION TRES (3)	VALOR POR ESTRUCTURACION	\$4.000.000 Valor que se pagará por una sola vez al momento de la aceptación de la propuesta.
	COMISION DE ADMINISTRACION FASE PREOPERATIVA	2 S.M.L.M.V. (\$1.475.434) pagaderos en forma mensual.
	COMISION DE ADMINISTRACION FASE OPERATIVA	24 S.M.L.M.V. (17.705.208) Pagaderos en forma mensual.
	COMISION UNA VEZ FINALIZADA LA ETAPA OPERATIVA HASTA LA LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO	Comisión mensual equivalente a 2 S.M.L.M.V. (\$1.475.434)
	VALOR POR ESCRITURACION	¼ de salario mínimo legal mensual vigente por cada escritura. (\$184.429.25)

1.8 PLAZO DEL CONTRATO

El plazo del contrato será a partir de la suscripción del acta de inicio, aprobación de las pólizas de cumplimiento por parte del Municipio de Popayán. El término de la fiducia será de hasta DIECIOCHO MESES (18) MESES, y podrá ser prorrogado por decisión conjunta de las partes. En todo caso se extenderá hasta por nueve (9) MESES más luego de concluida la etapa de construcción o el tiempo requerido para cumplir el objeto del contrato y hasta su liquidación.

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 30 de 62

1.9 FORMA DE PAGO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

EL Municipio de Popayán no expedirá certificado de disponibilidad presupuestal para la ejecución del presente proceso contractual, por cuanto los montos establecidos como remuneración del administrador del patrimonio autónomo serán a cargo al Constructor, por lo cual no se generan cargas presupuestales para con el presupuesto del Municipio de Popayán.

1.10 RÉGIMEN JURÍDICO Y FUNDAMENTOS DE MODALIDAD DE SELECCIÓN

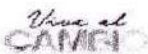
El presente proceso de selección bajo la modalidad de Invitación a sociedades fiduciarias, así como el contrato que de él se derive están sujetos a la Constitución Política, al derecho privado y en especial al contenido de la Ley 1537 de 2012, y al presente anexo de condiciones generales. La modalidad de selección fue adoptada teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 6 de la Ley 1537 de 2014, establece que las entidades municipales y 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, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo 25 de la Ley 1150 de 2007.

Según lo establece el artículo 311 de la Constitución Política, el "municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."


La Ley 3ª de 1991 creó el sistema Nacional de Vivienda de Interés Social como 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. El Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social está integrado, entre otros, por los organismos de los entes territoriales que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de vivienda de esta naturaleza. Los organismos municipales deberán actuar de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el gobierno nacional.

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.

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 Social Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial,



POPAYÁN®

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 31 de 62

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 Social 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.

La misma Ley 1537 de 2012 en su Artículo 6 establece la metodología para la Financiación y Desarrollo para 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 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 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..


...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

[Handwritten signature]

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 32 de 62


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. 15.) Las demás que le señale la Constitución y la ley.

Para atender la demanda por vivienda de interés social prioritario es necesaria la participación de la de la Secretaría de Infraestructura Municipal de Popayán en las políticas de vivienda de interés social prioritario dirigidas a aquellas familias que no estén en condiciones socioeconómicas para adquirir una vivienda digna y/o mejorar la vivienda en la que habitan.

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 social 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.

Que la Resolución 895 de 2011, establece en su numeral 6, literal b del Artículo 15 modificado por el Artículo 5 de la Resolución 1840 de 2011, dispone que los subsidios municipales y departamentales en dinero o en especie, deberán ser asignados a cada hogar beneficiario mediante acto administrativo del Alcalde, Gobernador o de la autoridad municipal o departamental respectiva, indicando el monto del subsidio a otorgar a cada hogar, respaldado con el acuerdo municipal o la ordenanza departamental que así lo autorice, la partida presupuestal para los subsidios en dinero, o el documento correspondiente para el subsidio en especie, según sea el caso. En el caso de subsidios en especie, tales aportes deben ser cuantificados y valorados por la entidad competente del ente territorial, para lo cual debe expedir la certificación respectiva y el literal c) dispone que cuando se trate de obras de urbanismo ya ejecutadas, sólo se aceptarán como subsidio de la entidad territorial aquellas realizadas con materiales que cumplan con las normas técnicas legales vigentes; siempre y cuando se compruebe lo anterior mediante certificación expedida por la entidad operadora respectiva de los servicios públicos de la entidad territorial o en su defecto por el interventor de la obra. En el evento en que las obras de urbanismo hayan sido ejecutadas por la entidad territorial, corresponderá a la oficina de planeación certificar y cuantificar el valor de las obras ejecutadas.



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 33 de 62

Que el Gobierno Nacional en el Decreto 1077 de 2015, dispone en su Artículo 2.1.1.1.1.7., destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse. Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda que se otorguen con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional los aplicarán para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o a la construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o mejoramiento para vivienda saludable, de viviendas de Interés Social Prioritario VIP conforme a su definición en el presente decreto, con excepción de las inversiones que se destinen a macro proyectos de interés social nacional, a programas de subsidio familiar de vivienda urbana en especie y a proyectos de vivienda de interés social prioritario en zonas con tratamiento de renovación urbana, de conformidad con lo señalado en el artículo 86 de la Ley 1151 de 2007, caso en el cual los subsidios podrán aplicarse a viviendas cuyo valor no exceda la suma equivalente a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV). Los beneficiarios de las Cajas de Compensación Familiar podrán aplicar los subsidios otorgados por éstas, dentro de los planes elegibles al efecto, para la adquisición de una vivienda nueva, o para construcción en sitio propio, o mejoramiento, siempre que el valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) no supere la suma equivalente a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).

1.11 PROGRAMA PRESIDENCIAL “LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN”

Toda persona que llegue a conocer casos especiales de corrupción en las entidades del Estado debe reportar el hecho al Programa Presidencial “Lucha contra la Corrupción” a través de los teléfonos (1) 560 10 95, (1) 565 76 49 y (1) 562 41 28; al fax: (1) 565 86 71; a la línea gratuita nacional 01 8000 913 040; al sitio de denuncias del programa, en la página de Internet: www.anticorrupción.gov.co; por correspondencia o personalmente en la Carrera 8 No. 7-27, Bogotá, D.C. También puede reportar el hecho a las páginas www.contratos.gov.co y/o dirigirse a los entes de Control o directamente a la Entidad.

CAPITULO II

2.1 CRONOGRAMA DE LA INVITACION A PRESENTAR PROPUESTAS

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
PUBLICACION DE LA INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTAS.	Martes 19 de Junio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No. 4-21
PLAZO PARA PRESENTAR OBSERVACIONES A LA INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTAS	Desde el 19 al 21 de Junio de 2018	secretariainfraestructura@popayan.gov.co o al grupoviviendapopayan@gmail.com
RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES y PUBLICACION DEL DOCUMENTO DEFINITIVO DE LA INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA	Martes 27 de Junio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura - Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
ENTREGA DE PROPUESTAS - CIERRE DEL TÉRMINO PARA PRESENTAR PROPUESTAS – PUBLICACION DEL ACTA DE	Hasta las 5:00 pm del lunes 3 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21



POPAYÁN

A
CH
2018

	CIERRE		
	EVALUACIÓN DE PROPUESTAS	DE 4 al 6 de Julio de 2018	Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
	PUBLICACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN	9 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
	PLAZO PARA SUBSANAR PROPUESTAS	Hasta las 5:00 pm Martes 10 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
	EVALUACIÓN FINAL DE PROPUESTAS	DE Martes 10 de julio de 2018	Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
	PUBLICACIÓN DEL INFORME FINAL DE EVALUACIÓN	Miércoles 11 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
	OBSERVACIONES AL INFORME FINAL	AL Hasta Jueves 12 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
	EMISIÓN DEL ACTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.	DEL viernes 13 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21

2.2. DOCUMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Hacen parte del presente proceso de selección:

- 1) Los estudios de conveniencia y oportunidad y los documentos previos.
- 2) La invitación de convocatoria.
- 3) Este anexo de condiciones generales, junto con adendas si hubiere.
- 4) Las respuestas de aclaración emitidas por el Municipio de Popayán.
- 5) Las adendas emitidas por el Municipio de Popayán en los medios dispuestos para ello.
- 6) El acta de cierre del término para presentar propuestas.
- 7) El informe de evaluación de los requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia.
- 8) Los actos administrativos que se expidan en desarrollo del proceso de selección.


2.3. COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y PROPONENTES.

El Municipio de Popayán publicará en su página Web www.popayan.gov.co la totalidad de los documentos relacionados en el numeral anterior y a tal publicación se encontrará sujeta su obligatoriedad frente a los interesados y proponentes.

Las horas señaladas en el presente pliego de condiciones para la expedición de



108

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 35 de 62

documentos por parte del Municipio de Popayán y/o para la recepción de aquellos que deban ser presentados por los interesados o proponentes, se sujetarán a la hora legal de la República de Colombia señalada por la División de Metrología de la Superintendencia de Industria y Comercio.

2.3. Observaciones al Texto de las Condiciones Generales.

En concordancia con el debido proceso y derecho de contradicción, los interesados y proponentes podrán, formular las observaciones frente al contenido del presente anexo de condiciones generales, de acuerdo con el término indicado en el Cronograma General. Tales solicitudes serán publicadas en la página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co.

2.4. Plazo de la Invitación

El plazo de la presente licitación será aquel término que transcurrirá entre la fecha a partir de la cual se podrán presentar propuestas y la de su cierre.

2.5. Inicio y cierre del término para presentar propuestas

De acuerdo con las fechas establecidas en el Cronograma (numeral 2.1), en las casillas correspondientes a "ENTREGA DE PROPUESTAS - CIERRE DEL TÉRMINO PARA PRESENTAR PROPUESTAS - PUBLICACION DEL ACTA DE CIERRE" los interesados podrán presentar sus propuestas, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Las propuestas deberán ser entregadas de conformidad con las fechas indicadas en el numeral 2.1. Cronograma General, en el Municipio de Popayán, ubicado en la siguiente dirección: Alcaldía Municipal de Popayán - Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21.
- Para la recepción de la propuesta, el proponente o la persona delegada para esos efectos- deberá presentarla ante la oficina de archivo del Municipio de Popayán.
- Una vez vencido el término para presentar propuestas, se llevará a cabo el acta de cierre, donde se establecerá cada una de las propuestas presentadas en la oficina de archivo del Municipio de Popayán, dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso. El acta de cierre suscrita por los responsables en la cual se consignará: el nombre o razón social del proponente, fecha y hora de la presentación de la propuesta, si la carta de presentación está incluida y firmada, el Numero de folios.
- Las propuestas enviadas por correo físico sólo serán aceptadas si tal envío se realiza utilizando servicios de mensajería especializada, de conformidad con lo establecido en la Ley 1369 de 2009 o las normas que lo modifiquen. La fecha y hora de entrega de las propuestas así remitidas será la de su radicación.

2.6. Modificación de las "Condiciones Generales".

El Municipio de Popayán podrá modificar el presente anexo de condiciones generales, únicamente mediante adenda que será publicada en la página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co.

Vive el
CAMBIO

POPAYÁN

A
7/11

2.7. Evaluación de las propuestas y determinación del orden de elegibilidad

El comité asesor y evaluador designado por el Municipio de Popayán para el presente proceso será el órgano responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas y de la determinación del orden de elegibilidad de las mismas, con sujeción a lo establecido en la presente invitación. El comité asesor y evaluador presentará ante el funcionario competente para realizar la adjudicación del contrato objeto del presente proceso de invitación, la recomendación que corresponda, la cual se ajustará a los resultados contenidos en el informe de la evaluación de los requisitos habilitantes y de los factores técnicos de escogencia, así como al orden de elegibilidad que se determine.

En una primera fase serán evaluados los requisitos habilitantes y los factores técnicos de escogencia, luego en la segunda fase se procederá a la evaluación de las propuestas económicas de quienes hayan dado cumplimiento a los factores técnicos exigidos.

La evaluación de las propuestas se resume en el siguiente cuadro general:

	FACTORES DE EVALUACIÓN	CALIFICACIÓN
PRIMERA FASE	Requisitos habilitantes	Habilitado/No habilitado
	Factores técnicos de escogencia	Máximo 300 puntos (numeral 5.)
SEGUNDA FASE	Propuesta económica	700 puntos
PUNTAJE MÁXIMO TOTAL		1.000 Puntos

2.7.1. Verificación de los requisitos habilitantes y periodo de subsanabilidad.

El Comité asesor y Evaluador verificará el cumplimiento de las exigencias relativas a la capacidad jurídica, la capacidad financiera, equipo de trabajo y las condiciones de experiencia de los proponentes, para lo cual podrá solicitar, si resulta necesario, la aclaración de los mismos o exigir documentos subsanables.

El Municipio de Popayán se reserva el derecho de verificar integralmente la autenticidad, exactitud y coherencia de la información aportada por el proponente, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades respectivas de donde provenga la información. El Municipio de Popayán se reserva el derecho de verificar y solicitar complementar, subsanar o aclarar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en la presente invitación, en cualquier estado en que se encuentre.

Los documentos subsanables deberán ser presentados por el proponente dentro del plazo establecido en el cronograma de la invitación.


A continuación se presentan los requisitos habilitantes que deberán cumplir los proponentes para continuar en la evaluación. El contenido de cada uno de los requisitos habilitantes se desarrollan en el capítulo 3.

1. Aspectos jurídicos.



POPAYÁN



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 37 de 62

- a) Carta de presentación de la propuesta.
- b) Acreditación de la existencia y la representación legal.
- c) Documento de constitución del consorcio o unión temporal.
- d) Garantía de seriedad de la oferta.
- e) Certificación de pagos al sistema de seguridad social y de aportes parafiscales

2. Capacidad financiera.

- a) Rentabilidad del Activo.
- b) Rentabilidad del Patrimonio.
- c) Nivel de endeudamiento.

3. Condiciones de Experiencia Probable del proponente (E).

2.7.2. Evaluación de los factores técnicos de escogencia.

El Comité Asesor y Evaluador, evaluarán y calificará el factor técnico de escogencia de acuerdo con los requerimientos y puntajes señalados en el numeral 3.3.1., para lo cual podrá solicitar, si resulta necesario, la aclaración de los mismos, sin que con ello se pueda completar, adicionar, modificar o mejorar la oferta.

En ningún caso podrá solicitarse complementar o subsanar información correspondiente a los factores técnicos de escogencia.

La respuesta a la solicitud de aclaraciones deberá ser presentada por el proponente dentro del plazo establecido en el cronograma.

Producto de la evaluación realizada, el comité asesor determinará el orden de calificación de los proponentes. La mejor propuesta será la que obtenga el puntaje más alto y, por tanto, será ella quien ocupe el primer lugar en el orden de calificación.


2.8. Causales de rechazo.

EL Municipio de Popayán rechazará las propuestas, en los siguientes casos:

- a. Cuando el proponente no cumpla con alguno de los requisitos habilitantes para participar en la presente invitación privada, sea calificado como "no cumple" en los factores de escogencia o su propuesta sea considerada "no favorable".
- b. Cuando el comité asesor y evaluador haya solicitado presentar algún documento o subsanar o aclarar alguna información necesaria para el cumplimiento de los requisitos habilitantes, y el proponente no aporte, subsane o aclare lo pertinente, en los plazos y condiciones señalados por el comité asesor y evaluador.
- c. Cuando el Municipio de Popayán, en cualquier estado de la presente invitación, evidencie una inexactitud en la información contenida en la propuesta que, de haber sido advertida al momento de la verificación de dicha información, no le hubiera permitido al proponente cumplir con uno o varios de los requisitos habilitantes o técnicos.
- d. Cuando la propuesta sea presentada luego de la fecha y hora exactas señaladas



POPAYÁN

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 38 de 62

para el cierre del término para presentar propuestas.

e. Cuando la propuesta sea alternativa o parcial, o cuando en ella se formulen condiciones contractuales diferentes a las establecidas en la presente invitación o se establezcan condicionamientos para no ejecutar algunas de las actividades establecidas o para limitar su alcance.

f. Cuando, presentada la propuesta mediante consorcio, unión temporal, o cualquier otra modalidad de propuesta conjunta, luego de la fecha señalada para la entrega de propuestas, se modifique el porcentaje de participación de uno o varios de sus integrantes, o uno o algunos de ellos desista o sea excluido de participar en el consorcio, unión temporal o la modalidad de asociación escogida.

g. Cuando el proponente o uno de los integrantes del consorcio o unión temporal no cuente con la capacidad jurídica suficiente para la presentación de la oferta.

h. Cuando el proponente o uno de los integrantes del consorcio o unión temporal se encuentre incurso en alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y la Ley.

i. Cuando una persona jurídica participe o tenga interés en más de una propuesta, bien sea como proponente individual o como integrante de un consorcio o unión temporal. En este caso, se rechazarán todas las propuestas que incurran en la situación descrita.

j. Cuando el proponente, persona jurídica, o uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, sea participe en la conformación de otra persona jurídica que participe en la presente invitación directa. En este caso se rechazarán todas las propuestas que incurran en la situación descrita.

k. Cuando no se presente la propuesta económica.

l. Cuando, en la propuesta económica, se presente algún valor en moneda extranjera.

m. Cuando en la evaluación económica, el proponente presente en la propuesta económica impresa o en la resultante de la verificación aritmética una comisión fiduciaria propuesta superior al 100% del presupuesto oficial estimado.

n. Cuando en la propuesta económica no se consigne dato alguno por concepto de valor unitario y/o del IVA.


o. Cuando el proponente, en la propuesta económica impresa, no diligencie, o consigne cero pesos (\$0), en la casilla correspondiente al precio unitario items cuya cantidad esté indicada en el formato.

p. Cuando no se presente la garantía de seriedad de forma simultánea con la oferta.

o. cuando la Sociedad Fiduciaria no cumpla con calificación Tiple A según reporte de la Superintendencia Financiera.

Viva el
CAMBIO

POPAYAN

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 39 de 62

2.9. Desempate de propuestas.

En caso de empate, EL MUNICIPIO DE POPAYÁN aplicará los siguientes criterios de desempate:

Se utilizará como instrumento de desempate, el sorteo por medio de balotas en el cual los participantes señalarán el mecanismo que deseen. (Balota con mayor número, con menor número, etc.) Para escoger el adjudicatario.

Si luego de realizado el desempate en el cual se determina la recomendación de adjudicación, y para efectos de establecer el segundo lugar en el proceso de selección, dos o más proponentes continúan empatados, el comité asesor y evaluador aplicará las reglas de desempate establecidas en el presente numeral.

2.9.1. Definición del proceso de selección.

2.9.1. Declaratoria de desierto.

EL MUNICIPIO DE POPAYAN declarará desierto el proceso de selección, únicamente, cuando:

- a. Existan motivos o causas que impidan la escogencia objetiva de una propuesta.
- b. No se presente ninguna propuesta.
- c. Habiéndose presentado únicamente una propuesta, ésta incurra en alguna causal de rechazo.
- d. Habiéndose presentado más de una propuesta, ninguna de ellas se ajuste a los requerimientos y condiciones consignados en este pliego de condiciones.
- e. En caso de que ninguno de los proponentes haya ampliado la vigencia de su propuesta en el evento en que el proceso de selección supere el término de vigencia de las propuestas.

2.9.2. Adjudicación del contrato Una vez dado el traslado del informe de evaluación, el representante legal de EL MUNICIPIO DE POPAYAN, o su delegado, adjudicará el contrato objeto del presente proceso de selección, mediante acto administrativo motivado, al proponente que, de conformidad con el presente documento, ocupe el primer lugar en el orden de elegibilidad.

CAPÍTULO TERCERO.

3. DEL PROPONENTE Y SU PROPUESTA.


3.1. CONDICIONES GENERALES

3.1.1. Modalidades de participación

Podrán participar en esta licitación sociedades fiduciarias, consorcios o uniones temporales, constituidas legalmente y debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que dentro de su objeto social tenga la capacidad para administrar, manejar e invertir recursos financieros de origen público, que cumplan con los requisitos de la presente invitación.



POPAYÁN

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 40 de 62

3.1.2. Responsabilidad en la elaboración de la propuesta Los proponentes deberán elaborar por su cuenta y riesgo la propuesta, de acuerdo con lo solicitado en este documento, el cual hará parte integral del contrato. Se considera como documento oficial del proceso de selección la invitación publicado en la página web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co.

La presentación de la propuesta lleva implícitos el conocimiento y la aceptación, por parte de proponente, de todas las condiciones conforme a las cuales se ejecutará el contrato, de tal manera que la propuesta presentada deberá reflejar la totalidad de los costos en que se incurrirá para alcanzar la realización del objeto del contrato derivado de este proceso de selección.

3.1.3. Vigencia de la propuesta

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del término para presentar propuestas. EL MUNICIPIO DE POPAYAN podrá solicitar, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta y, por ende, la ampliación de la garantía de seriedad de la misma, por el término que se requiera.

Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de que EL MUNICIPIO DE POPAYAN haga efectiva la garantía de seriedad de la propuesta.

Si por cualquier circunstancia se amplía el trámite del proceso de selección y el proponente presenta una ampliación a la garantía de seriedad de la propuesta que comprenda tal ampliación, se entenderá que amplía su propuesta y mantiene la totalidad de sus condiciones.

En el evento en que el proceso de selección supere el término de vigencia de las propuestas exigido en este numeral y alguna(s) propuesta(s) venza(n) sin que el(los) proponente(s) la(s) haya(n) ampliado y/o sin que haya(n) ampliado la vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta, se entenderá que desiste(n) de participar en el proceso de selección.

3.1.4. Idioma y moneda de la propuesta

Toda la información y datos que tenga que presentar el proponente en su propuesta deberán estar en idioma castellano. En los casos en que deba aportar información que se encuentre en un idioma diferente, deberá presentar su correspondiente traducción al castellano.

Todos los valores que se estimen en la propuesta económica deberán presentarse en pesos colombianos.


3.1.5. Propuestas alternativas o parciales

No se aceptarán propuestas alternativas ni parciales.



POPAYAN

102

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 41 de 62

3.1.6. Documentos otorgados en el extranjero

Los documentos públicos otorgados en el extranjero deberán cumplir con los requisitos previstos en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil Colombiano y 480 del Código de Comercio Colombiano o con el requisito de la apostille contemplado en la Ley 455 de 1998, según sea el caso, siempre que de conformidad con dichas disposiciones así se requiera.

3.1.7. Forma, identificación y estructura de la propuesta

La propuesta debe ser presentada en idioma español, escrita por cualquier medio mecánico, numeradas en la parte inferior todas las hojas que contiene, cada una de ellas conformará un folio.

En dos (2) sobres separados cerrados e identificados, debidamente legajada o argollada de tal forma que no exista posibilidad de pérdida de documentos.

Sobre No. 1: Requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia – Original

Sobre No. 2: Propuesta económica (comisión)

Sobre No. 3: Requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia – Copia

Estos sobres se deberán identificar, cada uno, de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE POPAYÁN

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA

CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000

Proponente:

Dirección, Ciudad, Teléfono, Fax

Sobre No: Contenido:

Si se presenta alguna discrepancia entre el contenido del sobre No. 1 y el contenido del sobre No. 3, prevalecerá el correspondiente al sobre No. 1.


Si se presentan discrepancias entre cantidades expresadas en letras y en números, prevalecerán las cantidades expresadas en letras.

Las anteriores reglas serán aplicables siempre que de las discrepancias no se advierta la existencia de inexactitudes en la propuesta que den lugar.



POPAYÁN

[Handwritten signature]

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 42 de 62

3.2. PRIMER COMPONENTE: REQUISITOS HABILITANTES

3.2.1. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROPONENTE

3.2.1.1. Carta de presentación de la propuesta

De acuerdo con el contenido del formato 01 suministrado, la carta de presentación de la propuesta debe estar suscrita por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica o por el representante designado por los miembros del consorcio o de la unión temporal. Se deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía ampliada al 150% de quien suscribe la propuesta.

Quien suscriba la carta de presentación de la propuesta deberá:

- a. **Persona jurídica:** Tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad expresa de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatario) y liquidarlo. Si la presentación de la propuesta implica la transgresión del deber establecido en el numeral 7° del artículo 23 de la ley 222 de 1995, el proponente individual o el integrante de la propuesta conjunta deberá, además, allegar autorización de la junta de socios o asamblea general de accionistas, según corresponda.
- b. **Consortio o Unión temporal:** Tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad expresa de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatarios) y liquidarlo.


3.2.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal (Superfinanciera).

Las sociedades fiduciarias deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal. Así mismo, en tal documento deberá constar que la duración de la sociedad no debe ser inferior a Diez (10) años.

Si el representante legal de la sociedad tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, documento este que para los efectos del presente proceso es insubsanable. Las sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia deberán acreditar que cuentan con un apoderado debidamente constituido, con domicilio en Colombia y ampliamente facultado para representarlas judicial o extrajudicialmente hasta la constitución de la sucursal en Colombia, en caso de resultar aceptada su propuesta, de conformidad con lo señalado en el título VIII del Libro II del Código de Comercio Colombiano.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 43 de 62

indicados en los dos párrafos precedentes, según corresponda.

3.2.1.3. Documento de constitución del consorcio o unión temporal

El proponente, con la propuesta, deberá anexar un documento suscrito por todos los integrantes de la forma asociativa escogida, o por sus representantes debidamente facultados, en el que conste la constitución de la unión temporal o el consorcio, según corresponda, en el cual se exprese lo siguiente:

- a. Identificación de cada uno de sus integrantes: Nombre o razón social, tipo y número del documento de identificación y domicilio.
- b. Designación del representante: Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato en caso de resultar adjudicatario, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios.
- c. Indicación de los términos y extensión de la participación en la propuesta y en la ejecución del contrato de cada uno de los integrantes de la forma asociativa, así como las reglas básicas que regularán sus relaciones.
- d. Indicación de la participación porcentual de cada uno de los integrantes en la forma asociativa correspondiente. La sumatoria de los porcentajes de participación no podrá exceder del 100%
- e. Duración de la forma de asociación escogida, la cual no podrá ser inferior al lapso comprendido entre la fecha de entrega de la propuesta y un (1) año después de finalizado el contrato objeto del presente proceso de selección.

El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y del contrato resultante.

El proponente deberá tener en cuenta que después de la presentación de la propuesta, no podrá modificar los literales a y d, ni tampoco alguno de los integrantes podrá desistir o ser excluido en la participación, so pena de aplicar el numeral "causales de rechazo".


3.2.1.4 Clasificación en el Registro Único de Proponentes.

Para evidenciar que el proponente se encuentra inscrito, calificado y clasificado al momento de presentar la oferta, el proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, según corresponda, deberán presentar el certificado de inscripción en el registro único de proponentes – RUP, el cual no puede tener fecha de expedición superior a 30 Días Calendario, contados a partir de la fecha señalada para el cierre del término para presentar propuesta y este(os) documento(s) debe(n) demostrar que esta(n) en la clasificación UNSPSC (<http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificacion>) de bienes y servicios, en cualquiera de los siguientes:



POPAYÁN*

A
ck
guy

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 44 de 62

- a) 93-15-15-00 administración pública
- b) 93-15-16-00 finanzas publicas
- c) 93-15-15-01 Servicios financieros o de gestión administrativa de empresas públicas.

3.2.1.5. Garantía de seriedad de la propuesta y Póliza Global Bancaria.

El proponente deberá anexar a su propuesta, a favor del Municipio de Popayán, una garantía que ampare la seriedad de su propuesta, por un valor equivalente, como mínimo, al diez por ciento (10%) del valor de la comisión Fiduciaria estimada sobre la base del presupuesto oficial estimado, con una vigencia igual a la señalada en el numeral 2.1 contada a partir de la fecha indicada en el cronograma general para el "cierre del término para presentar propuestas".

En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.

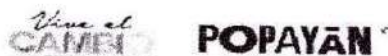
La garantía debe ser tomada en formato "a favor de entidades estatales", a nombre del proponente persona natural o de la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando se trate de consorcios o uniones temporales, deberá tomarse la garantía a nombre de todos y cada uno de los integrantes y deberá indicarse su respectivo porcentaje de participación en la forma asociativa correspondiente.

Al proponente se le hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta, en cualquiera de los eventos descritos en el Título V, del Decreto 1082 de 2015.


3.2.1.6. Certificación de pagos al sistema de seguridad social y de aportes parafiscales

Cuando el proponente sea persona natural deberá adjuntar certificación que demuestre estar afiliado al sistema de seguridad social en salud y en pensiones o fotocopia de las planillas de pago en donde conste el valor cancelado, el periodo de cotización, la fecha de pago y la entidad Promotora de Salud y Pensión a la que se encuentre afiliado. En el caso de personas jurídicas, deberán presentar una certificación, expedida por el Revisor Fiscal cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de la Ley, o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes 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. Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su oferta, ha realizado el pago de dichos aportes correspondientes a los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

Cuando se trate de una persona jurídica que no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los mencionados pagos a sus empleados, a partir de la fecha de su constitución.



[Handwritten mark]

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 45 de 62

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus miembros integrantes, deberá aportar el certificado aquí exigido.

3.2.1.7. Reciprocidad

Los proponentes de bienes o servicios extranjeros recibirán, dentro del proceso de selección, igual tratamiento que aquellos que realicen ofrecimientos de bienes o servicios nacionales siempre que exista un acuerdo, tratado o convenio entre el país de origen de los bienes o servicios y República de Colombia, conforme con el cual a las ofertas de bienes o servicios colombianos se le concede, en ese país, el mismo tratamiento otorgado a sus nacionales en cuanto a las condiciones, requisitos, procedimientos y criterios para la adjudicación de los contratos celebrados con el sector público.

En los casos en que la reciprocidad no tenga por causa un tratado, acuerdo o convenio entre la República de Colombia y el país de que se trate, ella será demostrada mediante un informe que al efecto expida la misión diplomática colombiana en el país de origen de los bienes o servicios ofrecidos y que se deberá presentar junto con la propuesta.

3.2.1.8. Certificado Antecedentes Fiscales Contraloría General de la República.

El proponente, persona natural o jurídica y su representante legal, y cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, según corresponda, deberán presentar el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

3.2.1.9. Certificado de Antecedentes Disciplinarios Procuraduría General de la Nación

El proponente, persona natural o jurídica y su representante legal, y cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, deberán presentar el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación.

3.2.1.10 Certificado de Riesgo

Los interesados deben estar calificados por una Sociedad Calificadora de riesgo debidamente aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante certificación vigente que acredite que la(s) entidad(es) fiduciaria(s) tienen una calificación en calidad o fortaleza en administración de portafolios así.


- Que cuenten como mínimo con una calificación vigente (a la fecha de presentación de la oferta) en Riesgo de Contraparte AAA o Calidad o fortaleza en la Administración de portafolios de AAA o M1. Calificación AAA o M1 en cartera colectiva. La Certificación deberá ser expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha establecida en el cronograma de la invitación para la presentación de las propuestas.

- Para estos efectos el oferente deberá acompañar a la propuesta en certificado de la



POPAYAN

A


	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 46 de 62

calificadora que acredite las circunstancias exigidas.

Para estos efectos el oferente deberá acompañar a la propuesta en certificado de la calificadora que acredite las circunstancias exigidas. Cuando se trate de consorcios o uniones temporales, cada una de las entidades fiduciarias integrantes de la propuesta, deberán acreditar la calificación aquí solicitada.

3.2.1.11. Requisitos Adicionales para poder participar

Para poder considerarse el oferente habilitado, dentro del año anterior al cierre de la presente Convocatoria pública, no puede haber sido objeto de medidas preventivas o de toma de posesión por parte de la Superintendencia Financiera, en los términos señalados en los artículos 113 y 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

3.2.2. CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROPONENTE

La capacidad financiera del proponente, se verificará con base en los factores financieros de la vigencia fiscal 2017 denominados:

- a) Rentabilidad del Activo,
- b) Rentabilidad del Patrimonio, y
- c) Nivel de endeudamiento.

Estos se revisarán con fundamento en la información del certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes – RUP, el cual se debe adjuntar a la propuesta. Los demás criterios de evaluación que no se puedan verificar en el RUP se evaluarán con base en los estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2017 los cuales deben ser aportados por el proponente.

Para que la propuesta pueda continuar en la siguiente fase de evaluación esta debe cumplir con los siguientes indicadores financieros, reportados por las Sociedades Fiduciarias ante la Superintendencia Financiera a Diciembre de 2017:

a) La Rentabilidad del Activo (RA). Se verificará de la siguiente manera:

Debe cumplir lo siguiente:

Rentabilidad del activo (RA): Resultado Neto / Activo total \geq 20%

Si la Rentabilidad del Activo, es mayor o igual al 20% el proponente es habilitado. Si RA es menor al 20% el proponente no es habilitado.

b) La Rentabilidad del Patrimonio (RP). Se verificará de la siguiente manera

Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad Neta / Patrimonio \geq 35%

Si la Rentabilidad del Patrimonio es mayor o igual a 35% el proponente es habilitado. Si RP. Es menor a 35% el proponente no es habilitado.


c) Nivel de endeudamiento (NE). Se verificará de la siguiente manera:

Debe cumplir:

$NE = PT / AT \wedge 0,60$



POPAYÁN

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 47 de 62

Donde,

NE = Nivel de endeudamiento.

PT = Pasivo total.

AT = Activo total.

Si NE es menor o igual a 0,60 el proponente es habilitado. Si NE es mayor a 0,60 el proponente no es habilitado.

Si el proponente es un consorcio o una unión temporal: Debe cumplir:

NE = Nivel de endeudamiento del consorcio o la unión temporal

PTi = Pasivo total de cada uno de los integrantes.

ATi = Activo total de cada uno de los integrantes.

Si NE es menor o igual a 0,60 el proponente es habilitado. Si NE es mayor a 0,60 el proponente no es habilitado

3.2.3. CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE (E) (HABILITANTE)

El proponente deberá contar en el certificado del RUP expedido por la Cámara de Comercio con una Experiencia Probable (E), como Proveedor igual o Superior a DIEZ (10) AÑOS, en caso contrario, la propuesta será declarada no habilitada.

Para el caso en el que el proponente es plural (consorcio, unión temporal, etc.) la Experiencia probable requerida (E) se verificará con la sumatoria de (E) Experiencia probable de los integrantes del consorcio o unión temporal.

$$E_p = \sum E_i \geq 10 \text{ AÑOS}$$

Donde,

E_p = Experiencia Probable del proponente

C = Sumatoria

E_i = Experiencia Probable de los integrantes

Se debe cumplir que:

$E_p = \geq 10$ años, la propuesta es habilitada

$E_p = \leq 10$ años, la propuesta no es habilitada.

El oferente deberá Certificar experiencia en:

- a) La Sociedad Fiduciaria haya suscrito en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) mínimo **3 contratos de fiducia de administración Inmobiliaria** que hayan sido ejecutados o estén en ejecución, y que a la fecha se encuentren escrituradas un mínimo de seiscientos (600) unidades escrituradas.
- b) La Sociedad Fiduciaria haya suscrito contratos en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) **contratos de fiducia de administración Inmobiliaria** en los cuales se haya desarrollado proyecto(s) de **vivienda de interés social y/o prioritario** que hayan sido ejecutado(s) o esté(n) en ejecución, y que hayan sido proyectos similares al que se pretende desarrollar, en donde la entidad estatal




POPAYÁN*

A

GL

JA

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 48 de 62

aporte el lote, adicionalmente se exige que el proyecto(s) se hayan escrituradas al menos mil (1000) unidades.

La experiencia se acredita a través de la certificación original que debe incluir:

- Nombre de la Sociedad Fiduciaria Certificada.
- Nombre de la Entidad Contratante.
- Objeto contractual.
- Fecha de iniciación y terminación del Contrato o plazo de ejecución.
- Unidades de vivienda que componen el proyecto.
- Información del contacto (Nombre, cargo, dirección, teléfono y correo electrónico).

3.2.4. PERFIL DEL EQUIPO DE TRABAJO DEL COMITÉ ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

La Sociedad Fiduciaria debe conformar su equipo de trabajo con el número de personas mínimo requerido en el presente documento. Sin embargo, si considera que debe incrementar la dedicación en tiempo y la cantidad de personal para ejecutar la labor contratada lo podrá hacer. Los costos adicionales por incrementar el equipo de trabajo correrán con cargo único al Contratista.

La Sociedad Fiduciaria deberá mantener el equipo mínimo de trabajo requerido durante la ejecución del contrato sin poder sustituirlo sin justa causa y sin la autorización previa y expresa del Municipio de Popayán.

EL Municipio de Popayán se reserva el derecho de requerir durante el proceso de evaluación de las ofertas la siguiente información para cada profesional: hoja de vida, fotocopia de los títulos por estudios universitarios y de postgrados, fotocopias de certificaciones de estudios y original ó fotocopia de las certificaciones de trabajo expedidas por el contratante, indicando el cargo específico, las labores desarrolladas y el tiempo de ejecución de dichas labores.

Para todos y cada uno de los profesionales propuestos se deberá anexar carta de compromiso, por la cual se compromete el profesional a participar en la ejecución del contrato, si se selecciona la oferta.

Si los profesionales requieren ser cambiados por caso fortuito o de fuerza mayor, deberán ser reemplazados por otros de igual o mayor experiencia profesional y técnica especializada, previa aprobación por parte del Supervisor del contrato, que además se reserva el derecho de exigir el reemplazo o retiro de cualquier empleado vinculado al proyecto siempre y cuando justifique debidamente la solicitud.

El Municipio de Popayán se reserva el derecho de solicitar el cambio de algún funcionario de la Sociedad Fiduciaria cuando se determine que ha actuado con negligencia o descuido frente a sus responsabilidades dentro del manejo del encargo fiduciario objeto del contrato.

En todo caso, se contara con un equipo de trabajo conformado así:

Cant.	Cargo	Responsabilidad	Dedicación	Perfil	Experiencia
Uno	Director de	Responsable de	Dedicación	Deberá ser un	Mínimo 10



POPAYÁN



(1)	Fiducia Inmobiliaria.	la coordinación administrativa, operativa y técnica del contrato.	permanente aunque no exclusiva.	profesional en las áreas de Economía, ingeniería, Administración de Empresas o Contaduría o derecho. Debe tener tarjeta profesional vigente. Especialización o maestría en gerencia de proyectos o Demostrar experiencia certificada en la administración de contratos de fiducia inmobiliaria.	años de experiencia general contados a partir de la fecha de grado. Deberá acreditar una experiencia específica no menor a cinco años en cargos de Dirección o gerencia de negocios fiduciarios, Gerente o dirección de Proyectos inmobiliarios ejecutados entre el 1 de Enero de 2006 y la fecha de presentación de la propuesta.
Uno (1)	Administrador de Fiducia	Responsable del cumplimiento de los procesos operativos, de las obligaciones administrativas y de control.	Dedicación permanente aunque no exclusiva.	Profesional titulado en Administración de Empresas o economía o ingeniería o contaduría o derecho.	Debe acreditar una experiencia general de cinco (5) años o más, contados a partir de la fecha de grado. Deberá acreditar una experiencia específica de tres (3) años en la ejecución de contratos inmobiliarios, ejecutada

					entre el 01 de Enero de 2006 y la fecha de presentación de la propuesta.
--	--	--	--	--	--

3.3. SEGUNDO COMPONENTE. FACTORES ECONOMICOS DE ESCOGENCIA (FACTORES DE CALIFICACION).

El Comité Asesor y Evaluador, de acuerdo al cumplimiento de los requisitos habilitantes atrás indicados, asignará a cada propuesta, el puntaje a continuación señalado:

ITEM	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN: FACTOR	ASIGNA
1	Aspectos Jurídicos (habilitante)	habitado / no habilitado
2	Aspectos Financieros (habilitante)	habitado / no habilitado
3	Aspectos de Experiencia (habilitante)	habitado / no habilitado
4	Aspectos técnicos perfil del equipo de trabajo	habitado / no habilitado
5	Rentabilidad promedio de las Carteras Colectivas administradas durante el año 2016 (puntos)	300 PUNTOS MAX
6	Aspectos económicos (Comisión cobrada por Administración)	700 PUNTOS MAX
6.1	Valor de la Comisión Fiduciaria Propuesta	500 PUNTOS MAX.
6.2	Forma de Pago Propuesta	200 PUNTOS MAX.
	TOTAL	1000 PUNTOS MAX.

3.3.1. Calificación Rentabilidad Promedio:

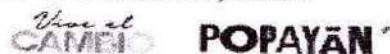
El oferente deberá acreditar con su propuesta, el estudio a través del cual se determine la rentabilidad promedio de las carteras colectivas administradas durante el año 2017. Con base en ello, el Municipio de Popayán a través de su comité evaluador, ordenará las ofertas, de mayor rentabilidad a menor, en donde la que obtenga el mayor porcentaje de rentabilidad recibirá **TRESCIENTOS (300) PUNTOS**. El subsiguiente oferente (menor porcentaje), recibirá 200 puntos. Quien le siga (porcentaje más bajo), recibirá 100 puntos, los demás no recibirán puntaje.


3.3.2. Calificación Económica (700 Puntos).

El Municipio de Popayán, otorgará a la oferta económica un puntaje máximo de **SETECIENTOS (700) puntos**, y será evaluada bajo los siguientes criterios:

3.3.2.1. Al proponente de menor valor cobrado por concepto de comisión, se le asignarán **QUINIENTOS (500) puntos**. A los restantes oferentes se adjudicará conforme la siguiente fórmula:

(Valor de comisión más bajo / Valor a calificar) x 500.



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 51 de 62

En todo caso el valor máximo a pagar por Comisión a la Sociedad Fiduciaria será Máximo de cero coma cuarenta y cinco por ciento (0,45%) sobre el valor total de las ventas del proyecto y se asignará el mayor puntaje a la comisión más baja ofrecida. Se entiende que las propuestas que excedan dicho monto serán descalificadas.

3.3.2.2. Al proponente que formule la más favorable Forma de Pago de la comisión fiduciaria, se le asignarán DOSCIENTOS (200) puntos, conforme se estipula a continuación: La Sociedad Fiduciaria es libre de proponer la Forma de Pago, no obstante el Municipio de Popayán considerará desfavorable en todo caso aquella propuesta que no formule como forma de pago comisión fija mensual equivalente en SMLMV, y aquella que solicite al inicio del fideicomiso cifra o valor a pagar alguno. En esos casos, se asignarán 50 puntos. Obtendrá 200 PUNTOS, la propuesta de forma de pago que se plantee acorde al desarrollo del proyecto, bien sea, proponiendo un porcentaje sobre las ventas mensuales o, sobre los pagos realizados mes a mes, incluyendo la gestión en cuanto a rendimientos obtenidos.

El Comité Asesor y Evaluador, evaluará y calificará el factor técnico de escogencia de acuerdo con los requerimientos y puntajes señalados en el presente numeral, para lo cual podrá solicitar, si resulta necesario, la aclaración de los mismos, sin que con ello se pueda completar, adicionar, modificar o mejorar la oferta.

En ningún caso podrá solicitarse complementar o subsanar información correspondiente a los factores técnicos de escogencia.

La respuesta a la solicitud de aclaraciones deberá ser presentada por el proponente dentro del plazo que dadas las condiciones particulares del requerimiento, conceda el comité asesor y evaluador.

Producto de la evaluación realizada, el comité asesor determinará el orden de calificación de los proponentes. La mejor propuesta será la que obtenga el puntaje más alto y, por tanto, será ella quien ocupe el primer lugar en el orden de calificación.

3.4. LUGAR DE EJECUCION

En el Municipio de Popayán – Cauca.


4. SUPERVISION

La Supervisión del Contrato de Fiducia Mercantil será efectuada por el Municipio de Popayán por intermedio de la Secretaría de HACIENDA y de INFRAESTRUCTURA, de acuerdo a sus competencias, lo cual será oportunamente informado al Contratista mediante acto administrativo, quien desempeñará, además de las funciones señaladas en la Ley y en el contrato, las siguientes: a) Vigilar el cabal cumplimiento de las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del objeto del contrato. b) 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 del mismo. c) Certificar la correcta ejecución del contrato y los resultados esperados. d) Informar oportunamente al Municipio de Popayán sobre el desarrollo del contrato; e) Las demás contempladas en el contrato, así como aquellas que fueren necesarias para vigilar el cabal cumplimiento del objeto contractual.



POPAYAN

(Handwritten signatures and initials)

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 52 de 62

En ningún caso el supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato suscrito entre el contratista y el Municipio de Popayán, ni de eximir, a ninguno de ellos, de sus obligaciones y responsabilidades y estará obligado a aprobar y revisar los documentos oportunamente y dentro del menor tiempo posible para no afectar el flujo de caja del Contratista.

5. MULTAS

En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, EL MUNICIPIO DE POPAYÁN podrá imponer al contratista, una multa equivalente al 1% del valor total del contrato por cada semana de mora. El simple retardo imputable al contratista dará origen al pago de la multa prevista en la presente cláusula, sin necesidad de requerimiento alguno para constituirlo en mora.

El contratista autoriza a EL MUNICIPIO DE POPAYÁN para que descuente, de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a las multas impuestas, una vez las mismas se causen. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad del valor de las multas, EL MUNICIPIO DE POPAYÁN podrá obtener el pago total o parcial de las multas mediante reclamación de pago ante la compañía de seguros, haciendo efectivo el amparo de cumplimiento otorgado con la garantía única.


5.1. Procedimiento para la imposición de las multas

Advertida la mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, EL MUNICIPIO DE POPAYÁN, mediante comunicación escrita, señalará al contratista los hechos en que se funda el incumplimiento correspondiente, instará al cumplimiento de las obligaciones pertinentes e indicará el monto total de la multa que se causa. Para rendir las explicaciones correspondientes, el contratista contará con un plazo no superior a dos (2) días hábiles. Si, vencido el plazo, el contratista guarda silencio, se entenderá que la multa ha sido aceptada y EL MUNICIPIO DE POPAYÁN procederá a su cobro en los términos previstos anteriormente. En caso que el contratista formule, en término, objeciones frente a los hechos en que se fundan las conclusiones sobre la mora o la cuantificación de la multa, EL MUNICIPIO DE POPAYÁN, en un período no superior a tres (3) días hábiles, decidirá definitivamente sobre su procedencia, mediante decisión motivada. En caso de mantenerse la imposición de la multa, se procederá a su cobro en los términos previstos.

6. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento parcial o definitivo de las obligaciones a cargo del contratista o de declaratoria de caducidad del contrato, EL MUNICIPIO DE POPAYÁN podrá hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la etapa que se incumpla, suma que se estipula como estimación anticipada y parcial de los perjuicios que se le causen, sin perjuicio del derecho a obtener del contratista y/o de su garante el pago de la indemnización correspondiente a los demás perjuicios que con dicho incumplimiento se le hayan irrogado. El contratista autoriza a EL MUNICIPIO DE POPAYÁN a descontarle y compensar, de las sumas que le adeuden, los valores correspondientes a la pena pecuniaria aquí estipulada. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad de su valor, EL MUNICIPIO DE POPAYÁN podrá obtener el pago de



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 53 de 62

la pena pecuniaria mediante reclamación de pago ante la compañía de seguros, dentro del amparo de cumplimiento otorgado con la garantía única. El valor de la pena pecuniaria pactada se calculará sobre el valor total del contrato previsto en el numeral 4.2.

La aplicación de la pena pecuniaria establecida en el presente numeral deberá estar precedida del procedimiento establecido en el numeral anterior, y culminará, en cualquier caso, con la expedición de un acto administrativo motivado.

El acto administrativo, además, declarará el incumplimiento definitivo de las obligaciones y, según corresponda, la terminación o caducidad del contrato.

7. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN

En el contrato se entenderán pactadas las facultades excepcionales al derecho común de interpretación, modificación y terminación unilateral, las cuales podrán ser ejercidas en los términos y condiciones establecidas en la legislación vigente.

El incumplimiento de una o algunas de las obligaciones a cargo del contratista que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización facultará a EL MUNICIPIO DE POPAYÁN para que, mediante acto administrativo motivado, declare la caducidad del contrato, lo dé por terminado y ordene su liquidación en el estado en que se encuentre.

La caducidad también podrá ser declarada, entre otras causales ordenadas por la ley o reglamentos, las cuales se entienden incorporadas al respectivo negocio jurídico, por las previstas en las leyes 40 de 1993, 80 de 1993, 418 de 1997 (modificada por la ley 782 de 2002 y prorrogada por ley 1106 de 2006), 610 de 2000 y el artículo 5° del decreto 280 de 2002.

En firme el acto administrativo por medio del cual se declara la caducidad, se hará efectiva la garantía constituida para amparar el cumplimiento del contrato y se procederá al cobro de pena pecuniaria correspondiente.

8. DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS CONTRACTUALES PREVISIBLES.

Para efectos del presente capítulo se entenderán las siguientes categorías de riesgo:

La tipificación, estimación y distribución de los riesgos previsibles del contrato objeto de la presente invitación directa se sujetarán a los criterios definidos en este numeral, sin perjuicio del alcance de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, de acuerdo con las previsiones legales pertinentes, la naturaleza del contrato y el contenido en la presente invitación directa, considerando, preponderantemente, que en general, está a cargo del contratista la ejecución del contrato de conformidad con la documentación técnica suministrada por el Municipio de Popayán y a cargo del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente el pago del valor pactado.

La entidad y el proponente -con la presentación de su propuesta-, entienden como riesgo contractual previsible aquel que reúne las siguientes características:


- Su previsión se sujeta a términos de racionalidad, considerando la experiencia



POPAYAN

A

OK

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 54 de 62

del contratista en proyectos similares a aquellos que constituyen el objeto del contrato.

- Su concreción comporta un daño patrimonial para una o ambas partes de la relación contractual.
- Es un evento anterior, concomitante o posterior a la celebración del contrato. En caso de ser anterior o concomitante, ninguna de las partes debe conocerlo y no puede predicarse la obligación de conocimiento a ninguna de ellas por razones tales como su experticia técnica o profesional, su experiencia corporativa o personal o sus indagaciones previas particulares.
- Su concreción o conocimiento debe presentarse durante la ejecución de la relación contractual o luego de su terminación, siempre que, para este último caso, se encuentren pendientes de cumplimiento algunas de las obligaciones que de ella emanaron.
- De concretarse, no puede ser imputable a ninguna de las partes. La indemnización de las consecuencias negativas de eventos imputables al contratista debe estar garantizada mediante los mecanismos de cobertura del riesgo de que trata el Decreto 1082 de 2014, en el Artículo 2.2.1.2.1.2.17. Garantía única a favor de la entidad estatal, en el Artículo 2.2.1.2.3.3.1. *Patrimonio autónomo como garantía Condiciones generales.* Como requisito para la ejecución del contrato el contratista seleccionado deberá constituir a favor de la entidad estatal la garantía única de cumplimiento de conformidad con artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y las normas que lo reglamenten, en relación con el valor de la comisión fiduciaria que se pagará a la sociedad fiduciaria por sus servicios.
- El daño que resulte de la concreción del riesgo deberá ser asumido por la parte a la cual le fue asignado, de tal manera que, si afecta directamente su patrimonio, deberá soportarlo íntegramente, y si, por el contrario, afecta el patrimonio de la otra parte, deberá restituir la condición patrimonial perdida hasta el monto probado del daño emergente.

8.1. Tipificación

El Municipio de Popayán ha agrupado los riesgos contractuales previsibles en seis (6) categorías generales de amenazas que podrían afectar la consecución, en los términos pactados, de las finalidades contractuales, así Riesgos: regulatorios, servicios prestados, fraudes e infidelidad, de solvencia de emisores, de contraparte, de revelación de información, asociadas al contrato y asociadas a la información. Dentro de cada una de las categorías establecidas, se encuentran, únicamente, los riesgos previstos para el objeto contractual específico.


8.2. Amenazas regulatorias

Las amenazas regulatorias incluirán aquellos eventos relacionados con variaciones normativas de obligatorio cumplimiento para una o ambas partes, que incidan en el costo del servicio.



POPAYAN

2018

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 55 de 62

8.3. Amenazas de servicios prestados

Las amenazas de servicio prestados incluirán aquellos eventos relacionados con: variaciones en costos y tarifas de servicios financieros suministrados por terceros; cargos y sobrecostos por rechazo, reversión y reproceso de transacciones; cargos y sobrecostos por reproceso de transacciones efectuadas por valores diferentes a los ordenados; pérdidas de recursos objeto de la fiducia por pagos a beneficiarios por valores diferentes a los ordenados; pérdida de recursos objeto de la fiducia por pago a beneficiarios o a cuentas bancarias diferentes de los ordenados; sanciones por la corrección de declaraciones tributarias resultantes de errores en la liquidación de las mismas; sanciones por incumplimiento en la presentación y/o pago de obligaciones tributarias; pérdidas de recursos objeto de la fiducia por omisión en la aplicación de retenciones y descuentos sobre pagos a beneficiarios; indemnizaciones, reclamaciones e intereses de mora por inoportunidad e inexactitud en el pago a beneficiarios.

8.4. Amenazas por fraudes e infidelidad

Las amenazas por fraudes e infidelidad incluirán aquellos eventos relacionados con: pérdida de recursos objeto de la fiducia relacionados con eventos de infidelidad financiera; pérdida de recursos objeto del contrato relacionados con fraudes externos o realizados por terceros; robo o pérdida de títulos valores o documentos negociables relacionados con los recursos objeto de la fiducia; sanciones y requerimientos por la omisión en el reporte y/o realización de pagos a beneficiarios incluidos en listas de riesgos y/o lavado de activos y financiación del terrorismo.

8.5. Amenazas de solvencias de emisores

Las amenazas de solvencias de emisores incluirán aquellos eventos relacionados con: pérdida de recursos objeto de la fiducia por incumplimiento de emisores de títulos valores ante el deterioro de su capacidad de pago. Aplica cuando con los activos del fideicomiso se constituya portafolio de inversiones y por consiguiente se realice la compra de títulos valores.

8.6. Amenazas de contraparte

Las amenazas de contraparte de emisores incluirán aquellos eventos relacionados con: pérdida de recursos objeto de la fiducia por incumplimiento de contrapartes en el compromiso de pago o entrega de títulos valores negociados. Aplica cuando con los activos del fideicomiso se constituya portafolio de inversiones y por consiguiente se realice la compra de títulos valores.

8.7. Amenazas de revelación de información


Las amenazas de revelación de información incluirán aquellos eventos relacionados con: revelación de información confidencial del proyecto a un tercero no autorizado.

8.8. Estimación

Los riesgos previsible asignados al contratista se estiman, para el contrato objeto de la presente invitación directa, como de alto impacto, mediano impacto o bajo impacto, y su costo de asunción se considera incluido dentro del valor de administración que se

R

OK

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 56 de 62

presente en la propuesta económica, sin que el contratista pueda reclamar, por el hecho de la concreción de uno o varios de los riesgos estimados un valor adicional.

8.9. Asignación

Es el resultado de la tipificación y estimación de los riesgos previsible con el objeto de que sean gestionados eficientemente y de establecer cuál de las partes soportará las consecuencias negativas de su concreción.

En todo caso se estiman adicionalmente los siguientes riesgos y distribución:

- 1) Distribución de Riesgos
 - a) Liquidez 100% Fideicomitente
 - b) Mercado 100% Fideicomitente
 - c) Legal 100% Fiduciaria.
 - d) Contraparte 100% Fideicomitente
 - e) Operativo 100% Fiduciaria.

9. GARANTÍAS


El contratista deberá a constituir a favor del Municipio de Popayán, en formato para entidades estatales, en los términos establecidos en la normatividad vigente, la garantía a nombre del proponente persona natural o de la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando se trate de consorcios o uniones temporales, deberá tomarse la garantía a nombre de todos y cada uno de los integrantes y deberá indicarse su respectivo porcentaje de participación en la forma asociativa correspondiente, que incluya los siguientes amparos:

9.1. De cumplimiento

Por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término de vigencia del contrato y seis meses más. Esta cobertura también debe incluir el cumplimiento del pago por el asegurador de la cláusula penal pecuniaria, en los porcentajes señalados en el contrato.

9.2. De salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales

Por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de vigencia del contrato y tres (3) años más.

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 57 de 62

9.3. De calidad en el servicio

Por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y seis meses más.

9.4. Término para su entrega

El contratista entregará al Municipio de Popayán, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, las garantías a las que se refiere el presente numeral.

9.5. Suficiencia de las garantías

El contratista debe mantener, durante la vigencia del contrato, la suficiencia de las garantías otorgadas. En consecuencia, en el evento en que el plazo de ejecución del contrato y/o su valor se amplie o aumente, respectivamente, el contratista deberá proceder a ampliar la vigencia de las garantías y/o el valor amparado de las mismas, según sea el caso, como condición previa y necesaria para el pago de las facturas pendientes de pago.

De igual modo, el contratista deberá reponer las garantías cuando su valor se afecte por razón de la ocurrencia de los siniestros amparados. En el caso de los amparos cuya vigencia debe prolongarse con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución del contrato objeto del mismo, el valor amparado también debe reponerse cuando el mismo se afecte por la ocurrencia de los riesgos asegurados con posterioridad a tales fechas.

El pago de todas las primas y demás gastos que generen la constitución, el mantenimiento y el restablecimiento inmediato del monto de las garantías, será de cargo exclusivo del contratista.

10. CESIÓN

El presente contrato se celebra en consideración a las calidades del contratista; en consecuencia, no podrá cederlo en todo ni en parte, a ningún título, sin el consentimiento expreso, previo y escrito de EL MUNICIPIO DE POPAYÁN. Dicha cesión, de producirse, requerirá, para su eficacia, de la suscripción de un documento por parte cedente, el cesionario y EL MUNICIPIO DE POPAYÁN.

No obstante lo anterior, el contratista podrá ceder parcial o totalmente los derechos económicos del contrato, previa autorización expresa de EL MUNICIPIO DE POPAYÁN.

11. CONOCIMIENTO DEL CONTRATISTA SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO


Se entiende por las partes que el contratista ha hecho sus propias averiguaciones, estudios y proyecciones, y ha analizado las condiciones técnicas, sociales, y las demás circunstancias relevantes bajo las cuales se adelantará la ejecución del contrato. En consecuencia, se considera conocedor de todos los elementos necesarios para tomar la decisión de asumir totalmente, a su riesgo, las obligaciones derivadas del contrato,

Vive el
CANELO

POPAYÁN

A

CH

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 58 de 62

tal como efectivamente lo hace con la presentación de la propuesta y, posteriormente, de resultar adjudicatario, con la suscripción del mismo.

12. INDEMNIDAD

1. El contratista mantendrá indemne y defenderá a su propio costo a EL MUNICIPIO DE POPAYÁN de cualquier pleito, queja o demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones del contratista en el desarrollo de este contrato, siempre y cuando tales actos u omisiones tengan origen en el cumplimiento defectuoso o incumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista.
2. El contratista se obliga a evitar que sus empleados y/o los familiares de los mismos, sus acreedores, sus proveedores y/o terceros, presenten reclamaciones (judiciales o extrajudiciales) contra EL MUNICIPIO DE POPAYÁN, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas, relacionadas con la ejecución del presente contrato. Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas contra EL MUNICIPIO DE POPAYÁN, esta entidad podrá comunicar la situación por escrito al contratista. En cualquiera de dichas situaciones, el contratista se obliga a acudir en defensa de los intereses de EL MUNICIPIO DE POPAYÁN, para lo cual contratará profesionales idóneos que representen a la entidad y asumirá el costo de los honorarios de éstos, del proceso y de la condena, si la hubiere.

13. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes podrán buscar solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual, mediante la conciliación, transacción o los mecanismos que las partes acuerden, según los procedimientos establecidos por la ley.

13.1. Arreglo directo


Las partes acuerdan que, en el evento que surjan diferencias entre ellas, por razón o con ocasión de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las mismas podrán buscar mecanismos de arreglo directo, para lo cual dispondrán de un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas manifieste por escrito su inconformidad a la otra. Dicho término podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo.

13.2. Terminación del Contrato

El contrato se entenderá terminado, en los siguientes eventos:

- Orden legal o judicial.
- Vencimiento del plazo de duración pactado, incluido el de su liquidación.
- Mutuo acuerdo de las partes.
- Declaratoria de caducidad.
- Las demás causas de terminación dispuestas en la ley.



	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 59 de 62

13.3. Publicación.


De acuerdo con la normatividad pertinente, para efectos del control social, la invitación y el contrato resultante se publicará en la página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co.

Para constancia se firma, el veintiséis (26) de Junio de 2018.


VICTORIA EUGENIA FEILLET HURTADO
Alcaldesa (E)

Elaboró: Cecilia Guzmán Hoyos / Miguel Rebolledo V
Revisó: Juan Manuel Legarda - Laura Cristina Cárdenas / Contratistas - Carlos Alegría Fernández
Revisó: Olga Lucía Pérez Arrubla - Jefe de la Oficina Jurídica

REVISIÓN JURÍDICA
ED. 11/06/2018
OLGA LUCÍA PÉREZ ARRUBLA

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 60 de 62

ANEXO

CARTA DE PRESENTACION DE LA OFERTA

Popayán, _____ (fecha)

Señores
MUNICIPIO DE POPAYAN
Ciudad


Referencia: Proceso Invitación No. 01-2018

Nosotros los suscritos, _____ (nombre del proponente), de acuerdo a la invitación No. 01-2018, formulamos la siguiente propuesta para "CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.", y en caso que nos sea aceptada por el Municipio de Popayán, nos comprometemos a firmar el contrato correspondiente.

Declaramos asimismo:

- Que la propuesta y el contrato que llegare a celebrar solo compromete a los firmantes de esta carta.
- Que ninguna persona distinta a los firmantes, tiene interés comercial en esta propuesta ni el contrato probable que de ella se derive.
- Que conocemos la información general y demás documentos del presente proceso de Invitación Privada y que aceptamos los requisitos en ellos contenidos.
- Que hemos visitado los sitios de los proyectos y tomado atenta nota de sus características y de las condiciones que pueda afectar su ejecución.
- Que no nos hallamos incurso en causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la ley y que no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales de contratar.
- Que si se nos adjudica el contrato, nos comprometemos a constituir las garantías requeridas y a suscribir éstas y aquel dentro de los términos señalados para ello.
- Manifiesto el conocimiento, aceptación y cumplimiento de todos y cada uno de los items, obligaciones y especificaciones establecidas contenido en la invitación.
- Manifiesto que la oferta económica adjunta fue elaborada teniendo en cuenta todos los gastos, 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 resaltar adjudicatario no presentaré reclamos con ocasión del pago de tales gastos.
- Que no hemos ofrecido no ofrecemos dádivas o reconocimientos a favor de funcionarios, contratistas.

Vivir el
CAMBIO POPAYÁN*


	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 61 de 62

- Que no hemos ofrecido no ofrecemos dádivas o reconocimientos a favor de funcionarios, contratistas o el interventor.
- Que las firmas realizadas en todos los documentos de las propuestas son reales y plasmadas por la respectiva persona.

Atentamente,

Nombre del proponente _____
Nombre del Representante Legal _____
C.C. No. _____
RUT _____
Dirección de correo _____
Correo electrónico _____
Telefax _____
Ciudad _____

(Firma del Proponente o su Representante Legal)

	ALCALDIA DE POPAYAN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 62 de 62

ANEXO
OFERTA ECONOMICA

Popayán, _____ (fecha)

Señores
MUNICIPIO DE POPAYAN
Ciudad

Referencia: Proceso de Invitación No. 01-2018

[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 el valor total de la propuesta es por la suma de [valor de la propuesta en letras y números], Valor que incluye todos los gastos e impuestos a que haya lugar. Dicho valor obedece a los siguientes conceptos, en los cuales se relacionan todos los costos, gastos y valores que conforman la propuesta:

PROPUESTA ECONOMICA	
DESCRIPCION	VALOR
Se ha estimado, para el cumplimiento del objeto del contrato derivado de la presente invitación directa, remunerar a la Sociedad Fiduciaria con una COMISION FIDUCIARIA equivalente a:	VALOR _____ POR CIENTO (___%) más IVA calculado sobre el valor total de las ventas del proyecto que se pretende ejecutar.

1.	VALOR POR ESTRUCTURACION	
2.	COMISION DE ADMINISTRACION FASE PREOPERATIVA	
3.	COMISION DE ADMINISTRACION FASE OPERATIVA	
4.	COMISION UNA VEZ FINALIZADA LA ETAPA OPERATIVA HASTA LA LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO	
5.	VALOR POR ESCRITURACION	

Firma del Proponente

Nombre: [Insertar información]

Documento de Identidad: [Insertar información]



POPAYAN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 1 de 2

Popayán, 2018-06-26

ADENDA No. 1

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA

OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.

La Alcaldesa encargada de Popayán, en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, se permite expedir la presente adenda con el objeto de modificar el cronograma general de la presente invitación, toda vez que se requirió ampliar el plazo para la publicación de las respuestas a las observaciones presentadas, término que resultó insuficiente, por lo tanto se procederá en modificar el cronograma, el cual quedará así:

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
PUBLICACIÓN DE LA INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTAS.	Martes 19 de Junio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No. 4-21
PLAZO PARA PRESENTAR OBSERVACIONES A LA INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTAS	Desde el 19 al 21 de Junio de 2018	secretariainfraestructura@popayan.gov.co o al grupoviviendapopayan@gmail.com
RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES y PUBLICACION DEL DOCUMENTO DEFINITIVO DE LA INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA	Miércoles 27 de Junio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura - Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
ENTREGA DE PROPUESTAS - CIERRE DEL TÉRMINO PARA PRESENTAR PROPUESTAS – PUBLICACION DEL ACTA DE CIERRE	Hasta las 5:00 pm del lunes 3 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
EVALUACIÓN PROPUESTAS	DE 4 al 6 de Julio de 2018	Secretaria de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21

Vive el
CAMBIO POPAYÁN



Popayán, 2018-06-26


PUBLICACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN	9 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
PLAZO PARA SUBSANAR PROPUESTAS	Hasta las 5:00 pm Martes 10 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
EVALUACIÓN FINAL DE PROPUESTAS	Martes 10 de julio de 2018	Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
PUBLICACIÓN DEL INFORME FINAL DE EVALUACIÓN	Miércoles 11 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
OBSERVACIONES AL INFORME FINAL	Hasta Jueves 12 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
EMISION DEL ACTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.	viernes 13 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaria de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21

Dado en Popayán, a los 26 de junio de 2018


VICTORIA EUGENIA FEUILLET HURTADO
Alcaldesa (E)

Proyectó: Miguel Rebolledo
Revisó: Cecilia Guzmán – Laura Cristina Cárdenas – Carlos Eduardo Alegría Fernández
Revisó: Olga Lucía Pérez Arrubla – Jefe Oficina Asesora Jurídica

Viva el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 1 de 7

Popayán, 2018-06-26

PROCESO PARA INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA

RESPUESTA A OBSERVACIONES

OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.

Dentro del plazo establecido para realizar observaciones a la invitación a presentar propuesta, se recibió oficio de observaciones suscrito por la representante legal de Alianza Fiduciaria S.A. la cual fue remitido al correo electrónico institucional secretariainfraestructura@popayan.gov.co el pasado 21 de junio de 2018.

En consideración a las observaciones propuestas se permite dar respuestas a las mismas, en los siguientes términos.

1. Tipología de Contrato. Dado que la administración del proyecto inmobiliario se refiere a la construcción de aproximadamente 200 unidades de VIP y 400 unidades Inmobiliarias VIS, el contrato debe incluir como finalidad exclusiva de desarrollar un proyecto de vivienda de interés social, siendo la adquisición de inmuebles a fideicomitir en dicho patrimonio autónomo declarada de utilidad pública o interés social por efectos de la norma citada? Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1.989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997.

RESPUESTA: El proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar tiene como finalidad adelantar la construcción de aproximadamente 200 unidades de VIP y 400 unidades VIS, dichas unidades se construirán en un predio de propiedad del Municipio de Popayán el cual se encuentra identificado con matricula inmobiliaria 120-151083, el cual cuando fue adquirido, éste se destinó exclusivamente para el desarrollo de vivienda de interés social, según consta en las escrituras públicas No. 1727 de 2010 de la Notaria Segunda de Popayán y la 613 de 2017 de la Notaria Segunda de Popayán, ambas registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. *GL*

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 2 de 7

Popayán, 2018-06-26

2. Dentro de las finalidades del Contrato de fiducia se estipula el "Permitir en caso de ser autorizado por el Comité Fiduciario la compensación de que trata el Decreto 75 de 2013 en su Artículo 12. Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos V/S o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios."

Dado que los derechos patrimoniales del fideicomiso serán de titularidad del Municipio de Popayán, esta figura permitiría la adquisición de dichos derechos para que un tercero pudiera acreditar la compensación?

RESPUESTA: En su momento el Comité Fiduciario lo deberá decidir.

3. En las finalidades del contrato se indica que se vincularía en condición de Contratista Constructor a la persona natural o jurídica seleccionada.

3.1. ¿Este constructor sería contratista del Municipio para el cumplimiento de dicha función?

RESPUESTA: No. Será Contratista de la Fiducia.

3.2. El Constructor debe vincularse en el contrato de fiducia con rol de Fidelcomitante si se pretende que la licencia de construcción esté en cabeza suya. En su defecto la licencia será del Municipio.

RESPUESTA: La licencia será tramitada por el Constructor.

3.3. El Constructor debe tener rol contractual en el negocio fiduciario que permita asumir por su cuenta y riesgo, la responsabilidad por el desarrollo del proyecto y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES, conforme a lo pactado en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como con las obligaciones derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.

by **RESPUESTA:** Afirmativa la respuesta.

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 3 de 7

Popayán, 2018-06-26

3.4. De igual forma el constructor es el responsable de la obtención de permisos, disponibilidades de servicios públicos, licencias, etc.

RESPUESTA: Afirmativo.

4. En las finalidades del negocio se incluye la de "recibir recursos entregados por los inversionistas..." ¿Quiénes son estos inversionistas?

RESPUESTA: Se debe entender al Constructor.

5. En consideración a las estipulaciones de la ley 1796 de 2016, la obligación de firmar promesas de compraventa con los beneficiarios vinculados, corresponde al Constructor, no al fideicomiso. De hecho en la página 25 de la invitación, en el numeral 21 se indica esta condición.

RESPUESTA: La obligación de la suscripción de las promesas de compraventas y escrituración corresponde a la Sociedad Fiduciaria, sin embargo se tendrá las recomendaciones o instrucciones del comité fiduciario. El numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, define enajenador de vivienda refiriéndose a que "quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad", por lo tanto para el desarrollo del proyecto de vivienda el Municipio Transferirá a título de Fiducia Mercantil el inmueble de su propiedad a la Sociedad Fiduciaria.

6. En el tipo de fiducia se indica que el patrimonio autónomo "tiene la condición de fideicomitente constituyente y promotor". Favor precisar porque jurídicamente no es consistente.


RESPUESTA: Para el presente caso, el concepto de "Fideicomitentes" establecido en la página 8 de la Invitación quedará así:
"Tendrá la condición de fideicomitente aportante la entidad territorial que aporte el predio donde se desarrollará cada proyecto de vivienda."

7. En los bienes y recursos a administrar se indica que pueden aportarse recursos por entidades territoriales, públicas, etc. ¿Cuáles son estas entidades? ¿Los recursos de esta tipología deben administrarse en Fondos tipo Gobierno?

RESPUESTA: En el punto "Bienes y Recursos a administrar" establecido en la página 9 de la Invitación, no se debe tener en cuenta el siguiente punto:

- Los recursos aportados por la entidad territorial, entidades públicas de cualquier orden, organismos de cooperación internacional, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, destinados a financiar la

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 4 de 7

Popayán, 2018-06-26
ejecución de proyectos de vivienda de interés social.

8. ¿Cuáles son los informes periódicos que se requerirán de la Fiduciaria?

RESPUESTA: Rendir los informes mensuales y semestrales de su gestión y los demás que se establezcan en el Reglamento operativo, así como los informes que le sean requeridos para cada una de las reuniones del Comité Fiduciario.

9. ¿Quién ejerce la Interventoría y la Supervisión Técnica del Proyecto y quién lo contrata.

RESPUESTA: Un interventor seleccionado o contratado por la Sociedad Fiduciaria, según instrucción del comité fiduciario.

10. En las obligaciones de la Fiduciaria se indica la selección del contratista constructor y la Interventoría. Favor precisar. Se pretende que sea el patrimonio autónomo quien contrate al constructor? El Contrato de fiducia debe incluir desde su suscripción el rol contractual del Constructor y del interventor. Si la selección está en cabeza de la Fiduciaria, el contrato se suscribe antes de la determinación del constructor? No hay un proceso de concurso previo de parte del Municipio?

RESPUESTA: La selección del constructor y la interventoría la realiza la Sociedad Fiduciaria, según instrucciones del Comité Fiduciario; este proceso, concurso o selección lo adelantará Sociedad Fiduciaria.

11. Obligación número 10 del Contrato: El Fidelcomiso ni la Fiduciaria suscriben promesas de compraventa, puesto que esto contradice la responsabilidad que les atañe en cumplimiento de lo preceptuado en la ley 1796 de 2016.

RESPUESTA: La obligación de la suscripción de las promesas de compraventas y escrituración corresponde a la Sociedad Fiduciaria, sin embargo se tendrá las recomendaciones o instrucciones del comité fiduciario. El numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, define enajenador de vivienda refiriéndose a que "quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad", por lo tanto para el desarrollo del proyecto de vivienda el Municipio Transferirá a título de Fiducia Mercantil el inmueble de su propiedad a la Sociedad Fiduciaria.

12.Cuál es el contenido que se pretende se incluya en el reglamento operativo?

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 5 de 7

Popayán, 2018-06-26

RESPUESTA: El contenido será brindar una herramienta que permita el cumplimiento de la finalidad del Patrimonio Autónomo, para que se un correcto funcionamiento del contrato, a través del cual se regulan aspectos de tipo operativo que deberá observar la Fiduciaria para adelantar todas las actividades administrativas.

13. En las obligaciones especiales de la Fiduciaria nuevamente se indica "vincular como contratista constructor a la persona seleccionada a través del patrimonio autónomo". ¿Cuál es el alcance de dicha vinculación?

RESPUESTA: La selección del constructor la realiza la Sociedad Fiduciaria, según instrucciones del Comité Fiduciario; este proceso, concurso o selección lo adelantará Sociedad Fiduciaria.

14. En las obligaciones del Municipio, indica que el Alcalde suscribe las escrituras públicas de transferencia a favor de los hogares beneficiarios, lo cual jurídicamente no es necesario, dado que las responsabilidades de enajenación recaen en el patrimonio autónomo y en el Constructor. De suscribir dichas escrituras, se tiene en cuenta que se requerirá reparto notarial para el otorgamiento? De otra parte en la obligación No. 24 del Constructor se indica que la suscripción de las escrituras corresponde al Constructor con la Fiduciaria como vocera del fideicomiso.

RESPUESTA: Se acepta la observación, por tanto se omitirá el numera 17 del punto 1.4 "Obligaciones del Municipio de Popayán".


15. Obligaciones del Constructor: Con base en cual ejercicio financiero se está estableciendo un punto de equilibrio del 70%?

RESPUESTA: El 70% corresponde a cada grupo, y se tienen previstos 3 grupos de 200 soluciones de vienda cada uno, por tanto el porcentaje es suficiente en razón a que desde septiembre de 2016 se viene promocionando el proyecto a través de un Convenio con el Fondo Nacional del Ahorro, en el cual se ha detectado un numero superior de 1000 ahorradores potenciales beneficiarios del programa Mi Casa Ya.

16. En la página 37, requisitos habilitantes, aspectos jurídicos, se incluye el literal f) Reciprocidad. Favor precisar la aplicación dado que en la definición de la página 45 pareciera no corresponder a esta tipología de convocatoria.

RESPUESTA: Se acepta la observación, no corresponde a la tipología de la convocatoria, se omitirá el literal F) del punto 2.7.1. de la invitación. (21)

Viva el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 6 de 7

Popayán, 2018-06-26

17. ¿Cuál es la vigencia exigida para el certificado de riesgo?

RESPUESTA: La Certificación deberá ser expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha establecida en el cronograma de la invitación para la presentación de las propuestas. Por lo tanto en el punto 3.2.1.10 "Certificado de Riesgo", se deberá agregar dicha exigencia.

18. Solicitamos comedidamente que la Certificación de experiencia se amplíe en vigencia a los últimos diez (10) años.

RESPUESTA: Se acepta la observación, por tanto se modificará el punto 3.2.3. "condiciones de experiencia del proponente (e) (habilitante)" en el aparte de certificación de experiencia, quedando así:

El oferente deberá Certificar experiencia en:

- a) *La Sociedad Fiduciaria haya suscrito en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) mínimo 3 contratos de fiducia de administración Inmobiliaria que hayan sido ejecutados o estén en ejecución, y que a la fecha se encuentren escrituradas un mínimo de seiscientas (600) unidades escrituradas.*
- b) *La Sociedad Fiduciaria haya suscrito contratos en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) contratos de fiducia de administración Inmobiliaria en los cuales se haya desarrollado proyecto(s) de vivienda de interés social y/o prioritario que hayan sido ejecutado(s) o esté(n) en ejecución, y que hayan sido proyectos similares al que se pretende desarrollar, en donde la entidad estatal aporte el lote, adicionalmente se exige que el proyecto(s) se hayan escrituradas al menos mil (1000) unidades.*

19. Solicitamos comedidamente que la Certificación de experiencia de contratos de fiducia de administración inmobiliaria que hayan sido ejecutados o estén en ejecución tengan escrituradas a la fecha un mínimo de Quinientas (500) unidades Inmobiliarias


RESPUESTA: Se acepta la observación, por tanto se modificará el punto 3.2.3. "condiciones de experiencia del proponente (e) (habilitante)" en el aparte de certificación experiencia, quedando así:

El oferente deberá Certificar experiencia en:

- a) *La Sociedad Fiduciaria haya suscrito en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) mínimo 3 contratos de fiducia de administración Inmobiliaria que hayan sido ejecutados o estén en ejecución, y que a la fecha se encuentren escrituradas un mínimo de seiscientas (600) unidades*

61

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 7 de 7

Popayán, 2018-06-26
 escrituradas.

b) *La Sociedad Fiduciaria haya suscrito contratos en los últimos diez (10) años(a partir de 1-01-2008) **contratos de fiducia de administración Inmobiliaria** en los cuales se haya desarrollados proyecto(s) de **vivienda de interés social y/o prioritario** que hayan sido ejecutado(s) o esté(n) en ejecución, y que hayan sido proyectos similares al que se pretende desarrollar, en donde la entidad estatal aporte el lote, adicionalmente se exige que el proyecto(s) se hayan escrituradas al menos mil (1000) unidades.*

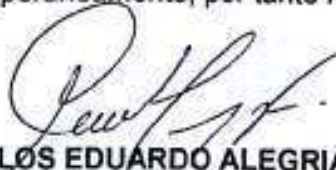
20. Solicitamos comedidamente incluir en las profesiones acreditadas para la dirección de fiducia inmobiliaria y la administración del fideicomiso, las carreras de Derecho e Ingenierías.

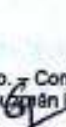
RESPUESTA: Se acepta la observación por tanto se incluirá las carreras de Derecho e Ingeniería en el punto 3.2.4. "PERFIL DEL EQUIPO DE TRABAJO DEL COMITÉ ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO"

21. Solicitamos comedidamente el modelo de contrato de fiducia mercantil que corresponde a la ejecución del negocio fiduciario.

RESPUESTA: El Contrato tendrá todas las condiciones fijadas en el misma Invitación.


Finalmente se informa que la Fiduciaria Popular mediante oficio 2018-113-028459-2 del 25-06-2018 presentó observaciones a la invitación a presentar propuestas, la cual fue recibida extemporáneamente, por tanto no se tendrán en cuenta.


CARLOS EDUARDO ALEGRIA FERNANDEZ
 Secretario de Infraestructura

Proyectó: Miguel Rebolledo, Contratista Sec. Infraestructura.
 Revisó y Aprobó: Cecilia Guzmán Hoyos - Carlos Alegria Fernández 

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

Cali, 21 de junio de 2018



Alianza
Fiduciaria



Fecha 21.06.2018 02:34:54 p.m. (S) C650146
Destinatario MUNICIPIO DE POPAYAN
Remitente ANDREA ISABEL AGUIRRE SARRIA

Señor
CESAR CRISTIAN GÓMEZ CASTRO
ALCALDE
MUNICIPIO DE POPAYÁN
Edificio CAM
Popayán - Cauca

Referencia: Invitación para presentar una propuesta para celebrar contrato de fiducia mercantil a precio fijo y la constitución de un patrimonio autónomo de administración inmobiliaria a través de la cual se desarrollará el Proyecto de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Popayán- Cauca, en el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-151083 y No. Catastral 01-01-0202-0009-000 en el marco del programa nacional "MI Casa Ya".

Ápreciados Señores:

Solicitamos comedidamente claridad sobre los siguientes puntos esbozados en su amable invitación:

1. Tipología de Contrato. Dado que la administración del proyecto inmobiliario se refiere a la construcción de aproximadamente 200 unidades de VIP y 400 unidades inmobiliarias VIS, el contrato debe incluir como finalidad exclusiva de desarrollar un proyecto de vivienda de interés social, siendo la adquisición de inmuebles a fideicomitir en dicho patrimonio autónomo declarada de utilidad pública o interés social por efectos de la norma citada? Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1.989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997.
2. Dentro de las finalidades del Contrato de fiducia se estipula el "Permitir en caso de ser autorizado por el Comité Fiduciario la compensación de que trata el Decreto 75 de 2013 en su Artículo 12. Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los

programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios."

Dado que los derechos patrimoniales del fideicomiso serán de titularidad del Municipio de Popayán, esta figura permitiría la adquisición de dichos derechos para que un tercero pudiera acreditar la compensación?

3. En las finalidades del contrato se indica que se vincularía en condición de Contratista Constructor a la persona natural o jurídica seleccionada.

3.1. ¿Este constructor sería contratista del Municipio para el cumplimiento de dicha función?

3.2. El Constructor debe vincularse en el contrato de fiducia con rol de Fideicomitente si se pretende que la licencia de construcción esté en cabeza suya. En su defecto la licencia será del Municipio.

3.3. El Constructor debe tener rol contractual en el negocio fiduciario que permita asumir por su cuenta y riesgo, la responsabilidad por el desarrollo del proyecto y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES, conforme a lo pactado en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como con las obligaciones derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.

3.4. De igual forma el constructor es el responsable de la obtención de permisos, disponibilidades de servicios públicos, licencias, etc.

4. En las finalidades del negocio se incluye la de "recibir recursos entregados por los inversionistas..." ¿Quiénes son estos inversionistas?

5. En consideración a las estipulaciones de la ley 1796 de 2016, la obligación de firmar promesas de compraventa con los beneficiarios vinculados, corresponde al Constructor, no al fideicomiso. De hecho en la página 25 de la invitación, en el numeral 21 se indica esta condición.

6. En el tipo de fiducia se indica que el patrimonio autónomo "tiene la condición de fideicomitente constituyente y promotor". Favor precisar porque jurídicamente no es consistente.

7. En los bienes y recursos a administrar se indica que pueden aportarse recursos por entidades territoriales, públicas, etc. ¿Cuáles son estas entidades? ¿Los recursos de esta tipología deben administrarse en Fondos tipo Gobierno?
8. ¿Cuáles son los informes periódicos que se requerirán de la Fiduciaria?
9. ¿Quién ejerce la Interventoría y la Supervisión Técnica del Proyecto y quién lo contrata.
10. En las obligaciones de la Fiduciaria se indica la selección del contratista constructor y la Interventoría. Favor precisar. Se pretende que sea el patrimonio autónomo quien contrate al constructor? El Contrato de fiducia debe incluir desde su suscripción el rol contractual del Constructor y del interventor. Si la selección está en cabeza de la Fiduciaria, el contrato se suscribe antes de la determinación del constructor? No hay un proceso de concurso previo de parte del Municipio?
11. Obligación número 10 del Contrato: El Fideicomiso ni la Fiduciaria suscriben promesas de compraventa, puesto que esto contradice la responsabilidad que les atañe en cumplimiento de lo preceptuado en la ley 1796 de 2016.
- 12.Cuál es el contenido que se pretende se incluya en el reglamento operativo?
13. En las obligaciones especiales de la Fiduciaria nuevamente se indica "vincular como contratista constructor a la persona seleccionada a través del patrimonio autónomo". ¿Cuál es el alcance de dicha vinculación?
14. En las obligaciones del Municipio, indica que el Alcalde suscribe las escrituras públicas de transferencia a favor de los hogares beneficiarios, lo cual jurídicamente no es necesario, dado que las responsabilidades de enajenación recaen en el patrimonio autónomo y en el Constructor. De suscribir dichas escrituras, se tiene en cuenta que se requerirá reparto notarial para el otorgamiento? De otra parte en la obligación No. 24 del Constructor se indica que la suscripción de las escrituras corresponde al Constructor con la Fiduciaria como vocera del fideicomiso.
15. Obligaciones del Constructor: Con base en cual ejercicio financiero se está estableciendo un punto de equilibrio del 70%?

16. En la página 37, requisitos habilitantes, aspectos jurídicos, se incluye el literal f) Reciprocidad. Favor precisar la aplicación dado que en la definición de la página 45 pareciera no corresponder a esta tipología de convocatoria.

17. ¿Cuál es la vigencia exigida para el certificado de riesgo?


18. Solicitamos comedidamente que la Certificación de experiencia se amplíe en vigencia a los últimos diez (10) años.

19. Solicitamos comedidamente que la Certificación de experiencia de contratos de fiducia de administración inmobiliaria que hayan sido ejecutados o estén en ejecución tengan escrituradas a la fecha un mínimo de Quinientas (500) unidades inmobiliarias

20. Solicitamos comedidamente incluir en las profesiones acreditadas para la dirección de fiducia inmobiliaria y la administración del fideicomiso, las carreras de Derecho e Ingenierías.

21. Solicitamos comedidamente el modelo de contrato de fiducia mercantil que corresponde a la ejecución del negocio fiduciario.

Cordialmente,



ANDREA ISABEL AGUIRRE SARRIA
Representante legal Suplente
Alianza Fiduciaria S.A.

430

Calí, 22 de Junio de 2018

Doctor
CESAR CRISTIAN GOMEZ CASTRO
Alcalde de Popayán
Popayán – Cauca



No 2018-113-028459-2
Asunto: OBSERVACIONES AL PROCESO
Fecha Recibido: 24/06/2018 08:45:22 - Usuario: fiduciador AMEMD
Destino: Despacho Del Alcalde

ASUNTO: OBSERVACIONES AL PROCESO DE INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA EN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO MUNICIPIO DE POPAYAN - CAUCA

Respetado Doctor:

Con el fin de manifestar el interés de la Fiduciaria Popular de participar en el proceso de selección mencionada en el asunto, presento las siguientes inquietudes, las cuales considero son importantes para aclarar el alcance de la Invitación en los siguientes numerales:


- Numeral 3.1.3.11 obligaciones especiales. Aquí no dicen que deba ser un FIC administrado por la Fiduciaria, entonces queda la duda si se podría administrar en otros fondos.
- Numeral 1.7. Presupuesto Oficial. Aclarar cuál es el valor de las ventas, para poder establecer el costo de las pólizas y los respectivos cubrimientos, o en su defecto que indiquen el presupuesto en pesos, para no tener inconvenientes.
- Numeral 2.1. Cronograma. Yo pediría plazo para el cierre, teniendo en cuenta que responden el 26.
- Numeral 3.1. Tener en cuenta la vigencia de la propuesta en la carta de presentación.
- Numeral 3.1.7. Aclarar si son dos o tres sobres.
- Numeral 3.2.1.5. Garantía de seriedad y póliza global. No dicen que debe cumplir la póliza Global, con estos dos les puedo ayudar.
- Numeral 3.2.1.6. Certificación seguridad social. Solicitarla con tiempo a Revisoría Fiscal.
- Numeral 3.2.1.11. Requisitos adicionales. No precisan como se acredita lo solicitado.
- Numeral 3.2.2. Capacidad Financiera.
 - ✓ Literal a. Rentabilidad del activo. No cumplimos, solicitar que el indicador sea positivo.
 - ✓ Literal b. Rentabilidad del activo. No cumplimos, solicitar que el indicador sea positivo.

ALPARENTENANCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



● Dirección General Bogotá: Carrera 13A N° 29 - 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX 607 99 77 / 596 15 06
● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co
● Línea Nacional gratuita 018000-513952

25 JUN 2018
2691

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE CIERRE	Versión: 07 Página 1 de 1

Popayán, 2018-07-03

ACTA DE CIERRE

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA

OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.

La Secretaría de Infraestructura del municipio de Popayán, siendo las 5:00pm de hoy tres (3) de Julio de 2018, se reunió la ingeniera CECILIA GUZMÁN HOYOS, profesional Universitario de la Secretaría de Infraestructura, MIGUEL ANDRES REBOLLEDO VASQUEZ – Abogado contratista de la Secretaría de Infraestructura, con el fin de proceder al cierre del proceso de “invitación para presentar propuesta”, encontrándose que a la hora del cierre se presentaron los siguientes proponentes:

No.	Nombre del Proponente	No. De sobres entregados	Fecha y Hora de entrega de la Propuesta
1	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	TRES (3) SOBRES	Radicado No. 2018113029614-2 del 3 de julio de 2018, Hora 9:21 am.


Los sobre debidamente cerrados quedan bajo la custodia de la ingeniera CECILIA GUZMÁN HOYOS profesional Universitario de la Secretaría de Infraestructura hasta tanto sea designado el comité evaluador.

Siendo las 5:00 pm y cumplido el objeto de la diligencia se da por terminada y se firma por los intervinientes


CECILIA GUZMÁN HOYOS
 profesional Universitario


MIGUEL ANDRES REBOLLEDO VASQUEZ
 Contratista

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07
		Página 1 de 2

Popayán, 2018-07-04

ADENDA No. 2

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA

OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.


La Alcaldesa Encargada de Popayán, en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, se permite expedir la presente adenda con el objeto de garantizar el debido proceso, toda vez que aunque la invitación definitiva fue remitida por la Secretaría de Infraestructura a la Oficina de Prensa y Comunicaciones según certificación de radicado No. 20181010261153 del 4 de julio de 2018, el Secretario de Infraestructura realiza la verificación de los documentos publicados según los links referidos notando discordancia en la publicación del 27 de junio de 2018 en la cual no es posible verificar la invitación definitiva y por el contrario se observa la invitación inicial. Aunque los documentos se encontraron disponibles en la Oficina de Vivienda de la Secretaría de Infraestructura Municipal mediante oficio No. 20181400261643 el Secretario al evidenciar la situación mencionada solicitó tomar las medidas administrativas y/o jurídicas pertinentes. Conforme a lo expuesto se procederá a ampliar la fecha de entrega de propuestas previa publicación de la invitación definitiva. El cronograma quedará así:

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
ENTREGA DE PROPUESTAS - CIERRE DEL TÉRMINO PARA PRESENTAR PROPUESTAS – PUBLICACION DEL ACTA DE CIERRE	Desde el 3 de Julio hasta las 5.00 pm del 9 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No 4-21
EVALUACIÓN DE PROPUESTAS	10 al 12 de Julio de 2018	Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
PUBLICACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN	13 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaria de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21
PLAZO PARA SUBSANAR PROPUESTAS	Desde el 16 de Julio hasta las 5.00 p.m. del 17 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No.4-21

REVISIÓN JURÍDICA
Luz C.

Vive el
CAMBIO POPAYÁN


Popayán © Edificio C.A.M. Carrera 6 # 4-21, Código Postal: 190003, Tel: 8242003
Commutador 8333033, www.popayan.gov.co

	ALCALDÍA DE POPAYÁN	GI-140
	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	Versión: 07 Página 2 de 2

Popayán, 2018-07-04

EVALUACIÓN FINAL DE PROPUESTAS	DE	18 de julio de 2018	Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No 4-21
PUBLICACIÓN DEL INFORME FINAL DE EVALUACIÓN		19 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No 4-21
OBSERVACIONES INFORME FINAL	AL	Hasta el 23 de Julio de 2018	Oficina de Archivo del Municipio de Popayán – ubicada en el primer patio primer piso de la Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No 4-21
EMISION DEL ACTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.	DE DEL	23 de Julio de 2018	página Web del Municipio de Popayán www.popayan.gov.co Secretaría de Infraestructura -Alcaldía Municipal de Popayán- Edificio el CAM, Carrera 6 No 4-21


Dado en Popayán, a los 4 de julio de 2018


ALBA LUCIA OTERO OCHOA
 Alcaldesa (E) de Popayán

Proyectó: Miguel Rebolledo *MR*
 Revisó: Carlos Eduardo Alegria Fernández *CAF*
 Revisó: Olga Lucia Pérez Arroba – Jefe Oficina Asesora Jurídica *OAP*

REGISTRO JURÍDICO
 LUIS O

Vive el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE CIERRE	Versión: 07
		Página 1 de 1

Popayán, 2018-07-09

ACTA DE CIERRE

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA

OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000.


La Secretaría de Infraestructura del municipio de Popayán, siendo las 5:00pm de hoy nueve (9) de Julio de 2018, se reunió la ingeniera CECILIA GUZMÁN HOYOS, profesional Universitario de la Secretaría de Infraestructura, MIGUEL ANDRES REBOLLEDO VASQUEZ – Abogado contratista de la Secretaría de Infraestructura, con el fin de proceder al cierre del proceso de “invitación para presentar propuesta”, encontrándose que a la hora del cierre se presentaron los siguientes proponentes:

No.	Nombre del Proponente	No. De sobres entregados	Fecha y Hora de entrega de la Propuesta
	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	TRES (3) SOBRES	Radicado No. 2018-113-029614-2 del 3 de Julio de 2018, Hora 9:21 am


Los sobre debidamente cerrados quedan bajo la custodia de la ingeniera CECILIA GUZMÁN HOYOS profesional Universitario de la Secretaría de Infraestructura hasta tanto sea designado el comité evaluador.

Siendo las 5:00 pm y cumplido el objeto de la diligencia se da por terminada y se firma por los intervinientes


CECILIA GUZMÁN HOYOS
profesional Universitario


MIGUEL ANDRES REBOLLEDO VASQUEZ
Contratista

Vive el
CAMBIO POPAYÁN*

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 1 de 6

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA
EVALUACION DE PROPUESTAS

OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000


En cumplimiento al cronograma establecido en el proceso que se adelanta para la selección de una sociedad fiduciaria para desarrollar un proyecto de vivienda, se hicieron presentes hoy 12 de julio de 2018, en la Secretaria de Infraestructura, la Ing. Cecilia Guzmán Hoyos - Profesional Universitario de la Secretaría de Infraestructura, Ximena Zúñiga Ruiz - profesional Especializada de la Secretaría de Hacienda, Martin Aguilar - profesional universitario de la Secretaría de Hacienda y Miguel Rebolledo V.- contratista de la Secretaría de Infraestructura, previa designación del Señor Alcalde del Municipio de Popayán, para proceder a realizar la evaluación de la única propuesta presentada y su respectiva verificación de requisitos habilitantes.

Propuestas presentadas

De conformidad con el acta de cierre y recibo de propuestas, suscrita el día nueve (9) de julio de 2018, se presentó una única propuesta dentro del presente proceso:

No.	Nombre del Proponente	No. De sobres entregados	Fecha y Hora de entrega de la Propuesta
	ALIANZA FIDUCIARIA	TRES (3) SOBRES	Radicado No. 2018-



	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 2 de 6

	S.A.		113-029614-2 del 3 de Julio de 2018, Hora 9:21 am
--	------	--	---

En éste estado se da apertura del sobre No. 1 del proponente, que contiene los Requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia en Original.


La evaluación de las propuestas se resume en el siguiente cuadro general:

	FACTORES DE EVALUACIÓN	CALIFICACIÓN
PRIMERA FASE	Requisitos habilitantes	Habilitado/No habilitado
	Factores técnicos de escogencia	Máximo 300 puntos (numeral 5.)
SEGUNDA FASE	Propuesta económica	700 puntos
PUNTAJE MÁXIMO TOTAL		1.000 Puntos

1. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

1.1 ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROPONENTE

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Carta de presentación de la propuesta	X			Folio No. 2 y 3
Acreditación de la existencia y la representación legal (Superfinanciera).	X			Folios No. 6,7,8 y 9 (8 y 9 de cámara de comercio de Cali) Felipe Ocampo Hernández C.C. 16.657.169
Documento de constitución del consorcio o unión temporal			X	
Clasificación en el Registro Único de Proponentes.	X			Folios No. 11 al 16
Garantía de seriedad de la	X			Folios No. 18 al 22 y del 23 al

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 3 de 6

propuesta y Póliza Global Bancaria.				24.
Certificación de pagos al sistema de seguridad social y de aportes parafiscales	X			Folios No. 26 al 31
Reciprocidad			X	
Certificado Antecedentes Fiscales Contraloría General de la República.	X			Folios No. 35 y 36
Certificado de Antecedentes Disciplinarios Procuraduría General de la Nación	X			Folios No. 37 y 38, y antecedente Penales folio 39.
Certificado de Riesgo	X			Folio No. 41 a 45
Requisitos Adicionales para poder participar. dentro del año anterior al cierre de la presente Convocatoria pública, no puede haber sido objeto de medidas preventivas o de toma de posesión por parte de la Superintendencia Financiera	X			


1.2 CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROPONENTE

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
La Rentabilidad del Activo (RA).	X			(RA) = 51% es superior al requerido del 20%
La Rentabilidad del Patrimonio (RP).	X			(RP) = 77% es superior al requerido del 35%
Nivel de endeudamiento (NE).	X			(NE) = 33% es menor al límite establecido del 60%

1.3 CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE


REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
contar en el certificado del RUP	X			Folio No. 11 al 16, fecha de




	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 4 de 6

expedido por la Cámara de Comercio con una Experiencia Probable (E), como Proveedor igual o Superior a DIEZ (10) AÑOS				expedición 28 de junio de 2018
La Sociedad Fiduciaria haya suscrito en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) mínimo 3 contratos de fiducia de administración Inmobiliaria que hayan sido ejecutados o estén en ejecución, y que a la fecha se encuentren escrituradas un mínimo de seiscientas (600) unidades escrituradas.	X			Folio No. 47 al 56. (viviendas escrituradas: 2693 + 920 + 490 + 468 + 686 + 1042 = 6299)
La Sociedad Fiduciaria haya suscrito contratos en los últimos diez (10) años(a partir de 1-01-2008) contratos de fiducia de administración Inmobiliaria en los cuales se haya desarrollados proyecto(s) de vivienda de interés social y/o prioritario que hayan sido ejecutado(s) o esté(n) en ejecución, y que hayan sido proyectos similares al que se pretende desarrollar, en donde la entidad estatal aporte el lote, adicionalmente se exige que el proyecto(s) se hayan escrituradas <u>al menos mil (1000) unidades.</u>	X			Folio No. 47 al 56. (viviendas escrituradas: 2693 + 920 + 490 + 468 + 686 + 1042 = 6299)

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Un Director de Fiducia Inmobiliaria.		X		Se requiere que se aporte soporte de perfil profesional y

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 5 de 6

<p>PERFIL: Deberá ser un profesional en las áreas de Economía, ingeniería, Administración de Empresas o Contaduría o derecho. Debe tener tarjeta profesional vigente.</p> <p>Especialización o maestría en gerencia de proyectos o Demostrar experiencia certificada en la administración de contratos de fiducia inmobiliaria</p> <p>EXPERIENCIA: Mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la fecha de grado.</p> <p>Deberá acreditar una experiencia específica no menor a cinco años en cargos de Dirección o gerencia de negocios fiduciarios, Gerente o dirección de Proyectos inmobiliarios ejecutados entre el 1 de Enero de 2006 y la fecha de presentación de la propuesta.</p>				experiencia solicitada
<p>Un Administrador de Fiducia</p> <p>PERFIL: Profesional titulado en Administración de Empresas o economía o ingeniería o contaduría o derecho.</p> <p>EXPERIENCIA: Debe acreditar una experiencia general de cinco (5) años o más, contados a partir de la fecha de grado.</p> <p>Deberá acreditar una experiencia específica de tres (3) años en la ejecución de contratos inmobiliarios, ejecutada entre el 01 de Enero de 2006 y la fecha de presentación de la propuesta.</p>		X		Se requiere que se aporte soporte de perfil profesional y experiencia solicitada

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 6 de 6

De conformidad con lo anterior y de acuerdo a las condiciones generales de la invitación a presentar propuesta, el proponente ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CON NIT: 860.531.315-3 podrá subsanar la propuesta en el término establecido para ello y de no hacerlo se recomienda declarar desierto el presente proceso de selección.

Se firma por quienes intervinieron, a los 12-07-2018

Original firmado

CECILIA GUZMAN HOYOS

Profesional Universitaria de la Secretaria de Infraestructura

Original firmado

XIMENA ZUÑIGA RUIZ

Profesional Universitario de la Secretaria de Hacienda

Original firmado


MARTIN AGUILAR ERAZO

Profesional Universitario de la Secretaria de Hacienda

Original firmado

MIGUEL REBOLLEDO

Contratista Secretaria de Infraestructura

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 1 de 6

INVITACION PARA PRESENTAR PROPUESTA
EVALUACION FINAL DE PROPUESTAS

OBJETO: CONTRATACIÓN DE UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A PRECIO FIJO, Y LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA, EN EL LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 120151083 Y NUMERO CATASTRAL 010102020009000

En cumplimiento al cronograma establecido en el proceso que se adelanta para la selección de una sociedad fiduciaria para desarrollar un proyecto de vivienda, se hicieron presentes hoy **18 de julio de 2018**, en la Secretaria de Infraestructura, la Ing. Cecilia Guzmán Hoyos - Profesional Universitario de la Secretaría de Infraestructura, Ximena Zúñiga Ruiz - profesional Especializada de la Secretaría de Hacienda, Martin Aguilar - profesional universitario de la Secretaría de Hacienda y Miguel Rebolledo V.- contratista de la Secretaría de Infraestructura, previa designación del Señor Alcalde del Municipio de Popayán, para proceder a realizar la evaluación final de la única propuesta presentada y su respectiva verificación de requisitos habilitantes.

Propuestas presentadas


De conformidad con el acta de cierre y recibo de propuestas, suscrita el día nueve (9) de julio de 2018, se presentó una única propuesta dentro del presente proceso:

No.	Nombre del Proponente	No. De sobres entregados	Fecha y Hora de entrega de la Propuesta
	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	TRES (3) SOBRES	Radicado No. 2018-113-029614-2 del 3 de Julio de 2018, Hora 9:21 am

En éste estado se da apertura del sobre No. 1 del proponente, que contiene los Requisitos habilitantes y factores técnicos de escogencia en Original.

La evaluación de las propuestas se resume en el siguiente cuadro general:

Viva el
CAMBIO POPAYÁN*

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 2 de 6


	FACTORES DE EVALUACIÓN	CALIFICACIÓN
PRIMERA FASE	Requisitos habilitantes	Habilitado/No habilitado
	Factores técnicos de escogencia	Máximo 300 puntos (numeral 5.)
SEGUNDA FASE	Propuesta económica	700 puntos
PUNTAJE MÁXIMO TOTAL		1.000 Puntos

1. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

1.1 ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROPONENTE

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Carta de presentación de la propuesta	X			Folio No. 2 y 3
Acreditación de la existencia y la representación legal (Superfinanciera).	X			Folios No. 6,7,8 y 9 (8 y 9 de cámara de comercio de Cali) Felipe Ocampo Hernández C.C. 16.657.169
Documento de constitución del consorcio o unión temporal			X	
Clasificación en el Registro Único de Proponentes.	X			Folios No. 11 al 16
Garantía de seriedad de la propuesta y Póliza Global Bancaria.	X			Folios No. 18 al 22 y del 23 al 24.
Certificación de pagos al sistema de seguridad social y de aportes parafiscales	X			Folios No. 26 al 31
Reciprocidad			X	
Certificado Antecedentes Fiscales Contraloría General de la República.	X			Folios No. 35 y 36
Certificado de Antecedentes Disciplinarios Procuraduría General de la Nación	X			Folios No. 37 y 38, y antecedente Penales folio 39.
Certificado de Riesgo	X			Folio No. 41 a 45
Requisitos Adicionales para poder participar. dentro del año anterior al cierre de la presente Convocatoria pública, no puede	X			

Viva al
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN		GI-140
	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA		Versión: 07
	ACTA DE EVALUACIÓN		Página 3 de 6

haber sido objeto de medidas preventivas o de toma de posesión por parte de la Superintendencia Financiera				
--	--	--	--	--


1.2 CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROPONENTE

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
La Rentabilidad del Activo (RA).	X			(RA) = 51% es superior al requerido del 20%
La Rentabilidad del Patrimonio (RP).	X			(RP) = 77% es superior al requerido del 35%
Nivel de endeudamiento (NE).	X			(NE) = 33% es menor al límite establecido del 60%

1.3 CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
contar en el certificado del RUP expedido por la Cámara de Comercio con una Experiencia Probable (E), como Proveedor igual o Superior a DIEZ (10) AÑOS	X			Folio No. 11 al 16, fecha de expedición 28 de junio de 2018
La Sociedad Fiduciaria haya suscrito en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) mínimo 3 contratos de fiducia de administración Inmobiliaria que hayan sido ejecutados o estén en ejecución, y que a la fecha se encuentren escrituradas un mínimo de seiscientos (600) unidades escrituradas.	X			Folio No. 47 al 56. (viviendas escrituradas: 2693 + 920 + 490 + 468 + 686 + 1042 = 6299)
La Sociedad Fiduciaria haya suscrito contratos en los últimos diez (10) años (a partir de 1-01-2008) contratos de fiducia de administración Inmobiliaria en los cuales se haya desarrollado proyecto(s)	X			Folio No. 47 al 56. (viviendas escrituradas: 2693 + 920 + 490 + 468 + 686 + 1042 = 6299)


Viva el
CAMBIO POPAYÁN*

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 4 de 6

<p><u>de vivienda de interés social y/o prioritario</u> que hayan sido ejecutado(s) o esté(n) en ejecución, y que hayan sido proyectos similares al que se pretende desarrollar, en donde la entidad estatal aporte el lote, adicionalmente se exige que el proyecto(s) se hayan escrituradas <u>al menos mil (1000) unidades.</u></p>				
--	--	--	--	--

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
<p>Un Director de Fiducia Inmobiliaria.</p> <p>PERFIL: Deberá ser un profesional en las áreas de Economía, ingeniería, Administración de Empresas o Contaduría o derecho. Debe tener tarjeta profesional vigente.</p> <p>Especialización o maestría en gerencia de proyectos o Demostrar experiencia certificada en la administración de contratos de fiducia inmobiliaria</p> <p>EXPERIENCIA: Mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la fecha de grado.</p> <p>Deberá acreditar una experiencia específica no menor a cinco años en cargos de Dirección o gerencia de negocios fiduciarios, Gerente o dirección de Proyectos inmobiliarios ejecutados entre el 1 de Enero de 2006 y la fecha de presentación de la propuesta.</p>	X			Cumple, presentó documentos solicitados.
<p>Un Administrador de Fiducia</p>	X			Cumple, presentó documentos solicitados.

Viva el
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 5 de 6

<p>PERFIL: Profesional titulado en Administración de Empresas o economía o ingeniería o contaduría o derecho.</p> <p>EXPERIENCIA: Debe acreditar una experiencia general de cinco (5) años o más, contados a partir de la fecha de grado.</p> <p>Deberá acreditar una experiencia específica de tres (3) años en la ejecución de contratos inmobiliarios, ejecutada entre el 01 de Enero de 2006 y la fecha de presentación de la propuesta.</p>				
--	--	--	--	--


2. FACTORES ECONOMICOS DE ESCOGENCIA

ITEM	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN: FACTOR	ASIGNA
1	Rentabilidad promedio de las Carteras Colectivas administradas durante el año 2017 (puntos)	300 PUNTOS MAX
2	Aspectos económicos (Comisión cobrada por Administración)	700 PUNTOS MAX
2.1	Valor de la Comisión Fiduciaria Propuesta	500 PUNTOS MAX.
2.2	Forma de Pago Propuesta	200 PUNTOS MAX.
	TOTAL	1000 PUNTOS MAX.

En éste estado se da apertura del sobre No. 3 del proponente, que contiene la Propuesta económica (comisión)

ITEM	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN:	ASIGNA
1	<p>Calificación Rentabilidad Promedio</p> <p>El oferente deberá acreditar con su propuesta, el estudio a través del cual se determine la rentabilidad promedio de las carteras colectivas administradas durante el año 2017. Con base en ello, el Municipio de Popayán a través de su comité evaluador, ordenará las ofertas, de mayor rentabilidad a menor, en donde la que obtenga el mayor porcentaje de rentabilidad recibirá TRESCIENTOS (300) PUNTOS. El subsiguiente oferente (menor porcentaje), recibirá 200 puntos.</p>	300

Viva al
CAMBIO POPAYÁN

	ALCALDÍA DE POPAYÁN SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	GI-140
	ACTA DE EVALUACIÓN	Versión: 07
		Página 6 de 6

Quien le siga (porcentaje más bajo), recibirá 100 puntos, los demás no recibirán puntaje.	
---	--

ITEM	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN:	ASIGNA
2.1	Calificación Económica Al proponente de menor valor cobrado por concepto de comisión, se le asignarán QUINIENTOS (500) puntos	700
2.2	Al proponente que formule la más favorable Forma de Pago de la comisión fiduciaria, se le asignarán DOSCIENTOS (200) puntos	200
TOTAL		1000

De conformidad con la evaluación realizada se tiene que el proponente ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CON NIT: 860.531.315-3 CUMPLE con todos los requisitos habilitantes exigidos por la entidad, en consecuencia, su propuesta se tiene como HÁBIL, de igual manera en el factor económico de escogencia el proponente obtuvo una asignación de 1000 puntos.

Por lo anterior, se recomienda adjudicar el presente proceso al proponente ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CON NIT: 860.531.315-3.
Se firma por quienes intervinieron, a los **18-07-2018**


CECILIA GUZMAN HOYOS

Profesional Universitaria de la Secretaria de Infraestructura


XIMENA ZÚNIGA RUIZ

Profesional Especializada de la Secretaría de Hacienda


MARTIN AGUILAR ERAZO

Profesional Universitario de la Secretaria de Hacienda


MIGUEL REBOLLEDO
Contratista Secretaria de Infraestructura

Viva el
CAMBIO **POPAYÁN**