

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL,

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 019, así como la resolución No. 001 de enero 3 de 2011 art. 34 numeral 6o., y Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes sobre la materia, procede a expedir el procedimiento para adelantar los contratos fiduciarios de régimen especial descritos en el numeral 2.1.3.9.1 *Los Contratos De Encargo Fiduciario, de la resolución 156 del 30 de diciembre del 2021 por medio del cual se expide el manual de contratación del Instituto de Desarrollo Municipal de Dosquebradas.*

CONSIDERANDO

Que las entidades públicas propenden por satisfacer los fines esenciales del Estado a través de las distintas herramientas administrativas, técnicas y jurídicas que les otorga el ordenamiento jurídico colombiano, persiguiendo en todo momento la materialización de los principios de la función administrativa del Artículo 209 de la Constitución Política.

Que el Instituto de Desarrollo Municipal de Dosquebradas, expidió la Resolución 156 del 30 de diciembre de 2021, por medio de la cual se expide el Manual de Contratación de la entidad, como mecanismo que busca facilitar y agilizar las actividades y actuaciones contractuales al interior de la entidad siendo este un instrumento de gestión estratégica institucional.

Que todos los instrumentos jurídicos al alcance de las entidades públicas deben tener como meta el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados, y la garantía del interés general.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Que el Artículo 28 de la Ley 2079 de 2021 expone que las entidades municipales, 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.

Que en el Capítulo 2, Artículo 2.1.3.9.1 del Manual de Contratación, en aplicación del Artículo 36 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Art 28 de la Ley 2079 de 2021, se autoriza al IDM a suscribir contratos de fiducia bajo las reglas del derecho comercial cuando se pretenda desarrollar un proyecto de vivienda de interés social.

Que en este sentido se ha pronunciado el Consejo de Estado mediante concepto 1502 de 2003 donde señaló que: *"Las entidades distritales que participen en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, pueden celebrar contratos de fiducia mercantil, de conformidad con lo dispuesto en el último inciso del artículo 36 de la ley 388 de 1997.*

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

Las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas que persigan tales fines, se encuentran habilitadas para celebrar los contratos de fiducia que autoriza la mencionada norma, los cuales han de entenderse de fiducia mercantil, puesto que la norma expresa que se celebrarán con sujeción a las reglas generales y "del derecho comercial", lo cual se reafirma con la expresión siguiente de la norma, "sin

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

las limitaciones y las restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la ley 80 de 1993". Negrillas y resaltado fuera del texto

Que, de este modo, la norma antes referida, "establece un régimen especial para la contratación de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social. Por esto, esta contratación, incluido el procedimiento de selección, se rige por el derecho privado, sin perjuicio (...) de los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente, según fuere el caso. Resaltándose además que, estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal

Que, si bien es cierto, el Artículo 36 de la Ley 388 de 1997 exceptúa para dichos contratos de fiducia mercantil, las prohibiciones y restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la ley 80 de 1993. Es necesario que, para la suscripción y ejecución de dichos contratos sujetos a régimen del derecho comercial, existan reglas y procedimientos claros que respeten los principios de transparencia, publicidad, pluralidad de oferentes, selección objetiva, planeación y demás principios de la contratación estatal que garanticen el interés general contemplados en la Constitución y la Ley.

Que según lo establece el artículo 298 de la Constitución Nacional, los departamentos tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución. Los departamentos ejercen funciones administrativas, de coordinación, de complementariedad de la acción municipal, de intermediación entre la Nación y los Municipios y de prestación de los servicios que determinen la Constitución y las leyes. La ley reglamentará lo relacionado con el ejercicio de las atribuciones que la Constitución les otorga.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

Ahora bien, el artículo 311 de la Constitución Nacional, define al Municipio como la entidad fundamental de la división político administrativa del Estado y 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.

Que 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.

Que 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.

Que 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, así como incentivar el sistema especializado de

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

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.

Que 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.

Que de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.2. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente deberá garantizar con cargo a los recursos administrados por el Patrimonio Autónomo Derivado y previa aprobación del Comité Fiduciario la contratación y ejecución de un plan de gestión y acompañamiento social del proyecto de vivienda de interés social que se pretende desarrollar, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda.

Que por lo anteriormente expuesto, se concluye que en el marco de lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, el cual fue modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" está facultado para

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

celebrar entre otros, contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, esto es, a través de invitación de conformidad con lo dispuesto en las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, proceso en el que en todo caso se deberán garantizar los principios de la selección objetiva, publicidad y transparencia, pluralidad de oferentes, entre otros.

Que, para estos efectos, la entidad realizará una invitación privada por cualquier medio idóneo a los posibles interesados en participar, que deberá contener las reglas del proceso de selección, el servicio objeto de contratación y los requisitos de habilitación y ponderación para la escogencia de la sociedad fiduciaria. En la invitación también se establecerán las reglas para la presentación de las ofertas. El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" definirá los términos y condiciones de la invitación privada que adelantará la fiduciaria.

Por lo tanto, en virtud de la no aplicación de la Ley 80 de 1993, se hace necesario que el director del IDM en atención a las facultades otorgadas por la Ley y el Manual de Contratación, defina lo que se denominará modalidad de Invitación a las Sociedades Fiduciarias o La modalidad de selección – Invitación Privada.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: expedir el procedimiento para contratos fiduciarios de régimen especial descritos en el numeral 2.1.3.9.1 *los Contratos De Encargo Fiduciario de la resolución 156 del 30 de diciembre del 2021 por medio del cual se expide el*

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

*manual de contratación del instituto de desarrollo
municipal de Dosquebradas*

Tabla de contenido	
CAPITULO I	11
1. ASPECTOS GENERALES	11
1.1 Definiciones	11
1.2 Tipo de Fiducia	13
CAPITULO II	14
2. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN	14
2.1 Comité fiduciario	14
2.2 Funciones del Comité Fiduciario	15
CAPITULO III	17
3. DOCUMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN	17
3.1. Observaciones al Texto de las Condiciones Generales	18
3.2 Cronograma del trámite del proceso de selección	18
3.3. Plazo de la Invitación	20
3.4. Inicio y cierre del término para presentar propuestas	20
3.5. Modificación de las "Condiciones Generales"	21
3.6. Evaluación de las propuestas y determinación del orden de elegibilidad	21
3.7. Comunicación con los interesados y proponentes	21
CAPITULO IV	22
4. REQUISITOS HABILITANTES	22
4.1. Evaluación de los factores técnicos de escogencia	23
4.2. Verificación de los requisitos habilitantes y periodo de subsanabilidad	23

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

4.3. Causales de rechazo.....	24
4.4. Desempate de propuestas.....	26
4.5. Declaratoria de desierto.....	26
4.6. Adjudicación del contrato.....	26
4.7. Plazo del contrato.....	27
4.8. Presupuesto oficial estimado.....	27
4.9. Forma de pago y fuentes de financiación.....	28
CAPITULO V.....	28
5. DEL PROPONENTE Y SU PROPUESTA.....	28
5.1. Condiciones generales.....	28
5.1.1. Modalidades de participación.....	28
5.1.2. Responsabilidad en la elaboración de la propuesta.....	29
5.1.3. Vigencia de la propuesta.....	29
5.1.4. Idioma y moneda de la propuesta.....	30
5.1.5. Propuestas alternativas o parciales.....	30
5.1.6. Documentos otorgados en el extranjero.....	30
5.1.7. Forma, identificación y estructura de la propuesta.....	31
CAPITULO VI.....	32
6. PRIMER COMPONENTE: REQUISITOS HABILITANTES.....	32
6.1. Aspectos jurídicos del proponente.....	32
6.1.1. Carta de presentación de la propuesta.....	32
6.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal (Super financiera).	33
6.1.3. Documento de constitución del consorcio o unión temporal.....	34
6.1.4. Clasificación en el Registro Único de Tributario.....	35
6.1.5. Garantía de seriedad de la propuesta y Póliza Global Bancaria.....	36

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

6.1.6. <i>Certificación de pagos al sistema de seguridad social y de aportes</i>	36
<i>Parafiscales</i>	36
6.1.7. <i>Reciprocidad</i>	37
6.1.8. <i>Certificado Antecedentes Fiscales Contraloría General de la República</i>	38
6.1.9. <i>Certificado de Antecedentes Disciplinarios Procuraduría General de la Nación</i>	38
6.1.10 <i>Certificado de Riesgo</i>	39
6.1.11. <i>Requisitos Adicionales para poder participar</i>	39
6.2. <i>Capacidad financiera del proponente</i>	40
CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE (E) (HABILITANTE)	42
6.3. <i>SEGUNDO COMPONENTE. FACTORES ECONOMICOS DE ESCOGENCIA</i>	45
(FACTORES DE CALIFICACION).....	45
6.3.1. <i>Calificación Rentabilidad Promedio</i> :	46
6.3.2. <i>Calificación Económica (700 Puntos)</i>	46
6.3.3. <i>Lugar de ejecución</i>	48
6.3.4. <i>Supervisión</i>	48
CAPITULO VII	49
7. MULTAS	49
7.1. <i>Procedimiento para la imposición de las multas</i>	49
CAPITULO VIII	50
8. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA	50
8.1. <i>Cláusulas excepcionales al derecho común</i>	51
CAPITULO IX	52
9. DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS CONTRACTUALES PREVISIBLES	52
9.1. <i>Tipificación</i>	53

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

9.2. Amenazas regulatorias.....	54
9.3. Amenazas de servicios prestados.....	54
9.4. Amenazas por fraudes e infidelidad	54
9.5. Amenazas de solvencias de emisores	55
9.6. Amenazas de contraparte.....	55
9.7. Amenazas de revelación de información	55
9.8. Estimación	56
9.9. Asignación	56
CAPITULO X.....	57
10.1. GARANTÍAS	57
10.1.1. Garantías de cumplimiento.....	57
10.1.2. Garantías para término de su entrega.....	57
10.1.3. Suficiencia de las garantías	58
10.2. CESIÓN.....	58
CAPITULO XI.....	59
11. CONOCIMIENTO DEL CONTRATISTA SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	59
11.1. Indemnidad	59
11.2. Solución de controversias	60
11.3. Arreglo directo.....	60
11.4. Terminación del Contrato.....	60
11.5. Publicación.....	61
CAPITULO XII.....	61
12. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA	61
12.1. Obligaciones de la sociedad fiduciaria	61

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

12.2.Obligaciones de carácter general de la sociedad fiduciaria.....	64
12.3.Obligaciones especiales de la sociedad fiduciaria.	66
12.4. Obligaciones Especiales de la Sociedad Fiduciaria en materia impositiva.	69
12.5.Obligaciones del Instituto De Desarrollo Municipal "IDM"	72
12.6.Obligaciones del fideicomitente inversionista, constructor y gerente.....	76
12.7.Obligaciones del Interventor y/o supervisor del Proyecto de Vivienda de Interés Social.	86

CAPITULO I

1.ASPECTOS GENERALES

1.1Definiciones

En el proceso contractual se utilizarán los siguientes términos, en ejecución y desarrollo de sus correspondientes etapas:

Fiducia: Es un contrato por medio del cual una persona llamada Fideicomitente, entrega uno o varios bienes a una Sociedad Fiduciaria para que ésta cumpla una finalidad determinada a favor del Fideicomitente o de un tercero designado por éste, llamado Beneficiario

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

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Beneficiarios: Serán beneficiarios los fideicomitentes inversionistas, constructores y gerentes. 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.

Adendas: es el documento por medio del cual la Entidad Estatal modifica los pliegos de condiciones.

Bienes Nacionales: son los bienes definidos como nacionales en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, de conformidad con el Decreto 2680 de 2009 o las normas que lo modifique, aclaren, adicionen o sustituyan.

Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes: son los bienes y servicios de común utilización con especificaciones técnicas y patrones de desempeño y calidad iguales o similares, que en consecuencia pueden ser agrupados como bienes y servicios homogéneos para su adquisición y a los que se refiere el literal a del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007.

Capacidad Residual o K de Contratación: es la aptitud de un oferente para cumplir oportuna y cabalmente con el objeto de un contrato de obra, sin que sus otros compromisos contractuales afecten su habilidad de cumplir con el contrato que está en proceso de selección.

Colombia Compra Eficiente: es la Agencia Nacional de Contratación Pública creada por medio del Decreto-ley número 4170 de 2011.

Cronograma: es el documento en el cual la Entidad Estatal establece las fechas, horas y plazos para las actividades propias del Proceso de Contratación y el lugar en el que éstas deben llevarse a cabo.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

Proceso de contratación: Es el conjunto de actos y actividades, y su secuencia, adelantadas por la Entidad Estatal desde la planeación hasta el vencimiento de las garantías de calidad, estabilidad y mantenimiento, o las condiciones de disposición final o recuperación ambiental de las obras o bienes o el vencimiento del plazo, lo que ocurra más tarde

Secop: Es el Sistema Electrónico para la Contratación Pública al que se refiere el artículo 3 de la Ley 1150 de 2007.

RP - Registro presupuestal: Es la afectación definitiva de la partida presupuestal destinada al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Se realiza como un requisito para la ejecución del contrato.

Unión Temporal: Asociación de dos o más personas, las cuales en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto contratado, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la unión temporal.

Interventor y/o supervisor. Persona natural o jurídica que representa al Instituto de Desarrollo Municipal de Dosquebradas ante el contratista y que está encargada del control técnico, administrativo, financiero, ambiental y social, por medio de la vigilancia y seguimiento al cumplimiento del contrato durante la ejecución de un proyecto.

Urbanismo: El término urbanismo es aquel que se utiliza para hacer referencia a la práctica mediante la cual se planea, planifica y organiza una ciudad.

Urbanización: Urbanización es la acción y efecto de urbanizar el núcleo residencial urbanizado. El término suele utilizarse para nombrar al conjunto de construcciones residenciales.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

1.2 Tipo de Fiducia

Estos contratos serán bajo normas especiales respecto de ciertos contratos fiduciarios (circular externa 046 de 2008 de la superintendencia financiera de Colombia), tipo de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria, en los cuales se desarrollará el proyecto inmobiliario en el lote aportado por Instituto de Desarrollo Municipal IDM, los cuales se les ha aprobado su proyecto habitacional; proyectos que serán financiados con los recursos de los fideicomitentes inversionistas.

CAPITULO II

2. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN

2.1 Comité fiduciario:

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

- El director del IDM o su delegado.
- La Subdirección Financiera del IDM o su delegado.
- El Asesor Jurídico del IDM o su delegado.
- El fideicomitente inversionista, constructor y gerente o su delegado.
- El Interventor
- 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Igualmente podrá ser invitado el Supervisor Técnico del contrato o contratos que sean objeto de discusión en la respectiva sesión.

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" designará mediante acto administrativo los delegados del IDM como integrantes del Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo que sea constituido.

2.2 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 él, 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

- Establecer y aprobar los requisitos exigidos para la escogencia del constructor e Interventor.
- Aprobar el proceso de selección del constructor.
- Aprobar el proceso de selección del interventor.
- Aprobar el presupuesto del proyecto de vivienda presentado por el fideicomitente inversionista, constructor y gerente 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 fideicomitente inversionista, constructor y gerente 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.
- Solicitar cuando lo considere, evaluar y aprobar los informes periódicos que deben ser presentados por el fideicomitente inversionista, constructor y gerente, 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.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

- Presentar para su seguimiento e información de los procesos legales del proyecto, relacionados con des englobes, 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 fideicomitente inversionista, constructor y gerente, 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.

CAPITULO III

3.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 que será enviada a tres o más (3+) eventuales fiduciarias oferentes
- 3) Este anexo de condiciones generales, junto con adendas si hubiere.
- 4) Las respuestas de aclaración emitidas por el IDM.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

- 5) Las adendas emitidas por el IDM 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, y las observaciones presentadas en relación con él.
- 8) Los actos administrativos que se expidan en desarrollo del proceso de selección.

3.1. 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 IDM

3.2 Cronograma del trámite del proceso de selección

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Envío de invitaciones para para ofertar	Día seleccionado por la entidad (día hábil)	Dosquebradas - Risaralda Calle 50 N.º 14-56 Barrio Los Naranjos por: Email institucional@idm.gov.co www.colombiacompra.gov .co
Plazo para observaciones a la invitación	24 horas del día a partir del envío de la invitación (día hábil)	institucional@idm.gov.co

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Respuesta a las observaciones	48 horas a partir del día seleccionado para el plazo para observaciones a la invitación (día hábil)	institucional@idm.gov.co
Plazo final para la entrega de las propuestas y Verificación del menor precio ofertado.	10 días hábiles a partir del plazo para la respuesta a las observaciones (día hábil)	Radicadas en IDM Dosquebradas - Risaralda Calle 50 N.º 14-56 Barrio Los Naranjos o por: Email institucional@idm.gov.co
Verificación de los requisitos habilitantes y publicación del mismo	48 horas a partir del Plazo final para la entrega de las propuestas y Verificación del menor precio ofertado (día hábil)	IDM Dosquebradas - Risaralda Calle 50 N.º 14-56 Barrio Los Naranjos
Traslado del Informe de Verificación de Requisitos Habilitantes y plazo subsanación	24 horas a partir del plazo para Verificación de los requisitos habilitantes y publicación del mismo (día hábil)	institucional@idm.gov.co
Aceptación de la Oferta	72 horas a partir del plazo para traslado del informe	institucional@idm.gov.co www.colombiacompra.gov.co

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

	de evaluación. (día hábil)	
--	-------------------------------	--

3.3. 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.

3.4. Inicio y cierre del término para presentar propuestas

De acuerdo con las fechas establecidas en el Cronograma General, en las casillas correspondientes a "inicio del término para presentar propuestas" y "cierre del término para presentar propuestas", los interesados podrán presentar sus propuestas, de acuerdo con las siguientes reglas:

A. Las propuestas deberán ser entregadas de conformidad con las fechas indicadas en el Cronograma General, en el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", ubicado en Dosquebradas Risaralda Calle 50 N° 14-56 Barrio los Naranjos. O por el correo electrónico institucional@idm.gov.co.

B. Para la recepción de la propuesta, el proponente o la persona delegada para esos efectos- deberá presentarla ante la oficina del director o subdirectora financiera del IDM. O por el correo electrónico institucional@idm.gov.co.

C. Una vez vencido el término para presentar propuestas, se llevará a cabo en la sala de juntas del IDM recepción de ofertas, el acto público de apertura de todas y cada una de las propuestas presentadas dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

De este acto se levantará un acta suscrita por los asistentes 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, el número de la garantía de seriedad de la propuesta adjunta y las observaciones, si las hubiese.

D. Las propuestas enviadas por correo físico sólo serán aceptadas en caso de ser recibidas en el IDM. La entidad no responde en caso de entrega en otro sitio o entidad. La fecha y hora de entrega de las propuestas así remitidas será la de su radicación. Se reciben ofertas por el correo institucional del IDM institucional@idm.gov.co

3.5. Modificación de las "Condiciones Generales".

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" podrá modificar el presente anexo de condiciones generales, únicamente mediante adenda que será publicada en la página Web del IDM www.idm.gov.co.

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

El comité asesor y evaluador designado por el IDM 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

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

las propuestas económicas de quienes hayan dado cumplimiento a los factores técnicos exigidos.

3.7. Comunicación con los interesados y proponentes.

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" publicará en su página Web www.idm.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 documentos por parte del IDM 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.

CAPITULO IV

4. REQUISITOS HABILITANTES

Se presentan los requisitos habilitantes que deberán cumplir los proponentes para continuar en la evaluación. Los contenidos de cada uno de los requisitos habilitantes se desarrollan más adelante en este documento.

1. Aspectos jurídicos.

- 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

F) Reciprocidad.

2. Capacidad financiera

- A) Rentabilidad del Activo
- B) Rentabilidad del Patrimonio
- C) Nivel de endeudamiento

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

4.1. 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 la Calificación Rentabilidad Promedio, 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.

4.2. 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, la capacidad organizacional y las condiciones de experiencia de los proponentes, para lo cual podrá solicitar, si resulta

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Necesario, la aclaración de los mismos.

El IDM de Dosquebradas 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 IDM 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 directa, en cualquier estado en que se encuentre.

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.

4.3. Causales de rechazo.

EL IDM 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 IDM, en cualquier estado de la presente invitación directa, 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 Para el cierre del término para presentar propuestas.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

- E. Cuando la propuesta sea alternativa o parcial, o cuando en ella se formulen condiciones contractuales diferentes a las establecidas en la presente invitación directa 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

- O. Cuando el proponente, en la propuesta económica impresa, no diligencie, o consigne cero pesos (\$0), en la casilla correspondiente al precio unitario ítems cuya cantidad esté indicada en el formato.
- P. Cuando no se presente la garantía de seriedad de forma simultánea con la oferta.
- Q. Cuando la Sociedad Fiduciaria no cumpla con calificación doble A según reporte de la Superintendencia Financiera.

4.4. Desempate de propuestas.

En caso de empate, EL IDM 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.

4.5. Declaratoria de desierto.

EL IDM 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.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

4.6. Adjudicación del contrato

Una vez dado el traslado del informe de evaluación, el Representante legal de EL IDM, 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.

4.7. 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 IDM. El término de la fiducia será dispuesto por el IDM, y podrá ser prorrogado por decisión conjunta de las partes. En todo caso esta prórroga no podrá exceder el doble de la inicial más luego de concluida la etapa de construcción o el tiempo requerido para cumplir el objeto del contrato y hasta su liquidación.

Nota: El contrato fiduciario en sus primeros meses convocaran al constructor participe y el interventor, en caso de no lograr el este propósito se podrá dar por terminado el contrato fiduciario se liquidará.

4.8. 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 el VALOR MAS FAVORABLE PRESENTADO EN LA PROPUESTA POR LA ENTIDAD FIDUCIARIA, calculado sobre el valor total de las ventas del proyecto que se pretende ejecutar.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

El Valor a pagar por concepto de la comisión Fiduciaria deberá ser asumido por el IDM desde el momento de la constitución del encargo hasta la entrada al fideicomiso del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente seleccionado y con cargo a los recursos recaudados en el patrimonio autónomo.

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 unidades de vivienda resultantes VIS, cuyo producto arroja el valor total del proyecto. 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.

El porcentaje de la comisión fiduciaria es producto del valor cotizado en el mercado por una sociedad fiduciaria.

4.9. Forma de pago y fuentes de financiación

EL Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", debe expedir el CDP por las comisiones de administración mientras se escoge el Fideicomitente constructor, después el encargado del pago de las comisiones será el constructor, por cuanto los montos establecidos como remuneración (comisión fiduciaria) de la Sociedad Fiduciaria administradora del Patrimonio Autónomo estará a cargo de los recursos recaudados. En todo caso el valor de la comisión fiduciaria podrá ser descontado de los recursos fideicomisitos previa aprobación de los informes fiduciarios por parte del Comité Fiduciario.

CAPITULO V

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

5. DEL PROPONENTE Y SU PROPUESTA.

5.1. Condiciones generales

5.1.1. Modalidades de participación

Podrán participar en este proceso, las 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 el presente pliego de condiciones.

5.1.2. 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 publicada en la página web del IDM www.idm.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.

5.1.3. 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

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Presentar propuestas. EL IDM 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 IDM 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.

5.1.4. 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.

5.1.5. Propuestas alternativas o parciales

No se aceptarán propuestas alternativas ni parciales.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

5.1.6. 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.

5.1.7. 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 Ella conformará un folio.

En dos (2), sobres separados cerrados O CARPETAS ELECTRONICAS e identificados, debidamente identificada (electrónica) o legajada o argollada cuando sea entrega física en el IDM de tal forma que no exista posibilidad de pérdida de documentos.

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

Sobre o carpeta electrónica No. 2: Propuesta económica (comisión)

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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

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

INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL "IDM"

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 DOSQUEBRADAS – RISARALDA DENOMINADO AMALI RESIDENCIAL, EN EL
LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA
INMOBILIARIA NUMERO 294-73066**

Proponente:

Dirección, Ciudad, Teléfono, Fax

Sobre o carpeta electrónica No: Contenido:

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

CAPITULO VI

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

6. PRIMER COMPONENTE: REQUISITOS HABILITANTES

6.1. Aspectos jurídicos del proponente

6.1.1. 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. Consorcio 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

6.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal (Super financiera).

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 indicados en los dos párrafos precedentes, según corresponda.

6.1.3. 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:

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

integrantes podrá desistir o ser excluido en la participación, so pena de aplicar el numeral "causales de rechazo".

6.1.4. Clasificación en el Registro Único de Tributario.

La clasificación UNSPSC (<http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificacion>) de los Bienes y servicios, serán cualquiera de los siguientes:

- A) 841115
- B) 931515
- C) 931516

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

El proponente deberá anexar a su propuesta, a favor del Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", 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 mínimo de 90 días, contados 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

*6.1.6. 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.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

6.1.7. 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.

6.1.8. 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

presentar el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

6.1.9. 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.

6.1.10 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 AA o Calidad o fortaleza en la Administración de portafolios de AA o M1. Calificación AA o M1 en cartera colectiva.
- Para estos efectos el oferente deberá acompañar a la propuesta en certificado de la 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Cuando se trate de consorcios o uniones temporales, cada una de las entidades fiduciarias integrantes de la propuesta, deberán acreditar la calificación aquí solicitada.

6.1.11. 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.

6.2. Capacidad financiera del proponente

La capacidad financiera del proponente, se verificará con base en los factores financieros de la vigencia fiscal 2020 denominados:

A) Rentabilidad del Activo,

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

B) Rentabilidad del Patrimonio, y

b) Rentabilidad del Activo (ROA)

El proponente deberá acreditar una rentabilidad del activo igual o superior a cero punto cero uno (0.01).

➤ Si el oferente es una persona natural o jurídica, debe cumplir:

$$ROA = \frac{UO}{AT} \geq 0.01$$

Donde,

ROA = Rentabilidad del activo.

UO = Utilidad Operacional.

AT = Activo Total.

Si ROA es mayor o igual a 0.01 el oferente cumple

Si ROA es menor a 0.01 el oferente no cumple

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 2020 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 2020:

A) La Rentabilidad del Activo (RA). Se verificará de la siguiente manera:
Debe cumplir lo siguiente:

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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

a) Rentabilidad del Patrimonio (ROE)

El proponente deberá acreditar una rentabilidad del patrimonio igual o superior a cero punto cero cinco (0.05).

➤ Si el oferente es una persona natural o jurídica, debe cumplir:

$$ROE = \frac{UO}{Pt} \geq 0.05$$

Donde,

ROE = Rentabilidad del patrimonio.

UO = Utilidad Operacional.

Pt = Patrimonio.

Si ROE es mayor o igual a 0.05 el oferente cumple

Si ROE es menor a 0.05 el oferente no cumple

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

Debe cumplir:

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

Donde,

NE = Nivel de endeudamiento.

PT = Pasivo total.

AT = Activo total.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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

CONDICIONES DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE (E) (HABILITANTE)

El oferente deberá Certificar experiencia en:

A) La Sociedad Fiduciaria haya suscrito en los últimos cuatro (4) años (a partir de 1-

01-2017) mínimo 2 contratos de vivienda que hayan sido ejecutados o estén en ejecución, y que a la fecha se encuentren escrituradas un mínimo de quinientas (500) unidades escrituradas.

B) La Sociedad Fiduciaria haya suscrito contratos en los últimos cuatro (5) años (a Partir de 01-01-2016) 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 trescientas (300) unidades.

La experiencia se acredita a través de la certificación original que debe incluir:
Nombre de la Sociedad Fiduciaria Certificada.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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-Co).

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 IDM.

EL IDM 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 o 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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 IDM 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 contará con un equipo de trabajo conformado así:

Cant	Cargo	Responsabilidad	Dedicación	Perfil	Experiencia
Uno (1)	Director de Fiducia Inmobiliaria.	Responsable de la coordinación administrativa, operativa y técnica del contrato.	Dedicación permanente aunque no exclusiva.	Deberá ser un profesional en las áreas de Economía, Ingeniería, Administración de Empresas o Contaduría. Debe tener tarjeta profesional vigente. Especialización o maestría en gerencia de proyectos o Demostrar experiencia certificada en la administración de contratos de fiducia inmobiliaria.	Mínimo 10 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	Dedicación permanente aunque no exclusiva.	Profesional titulado en administración o economía o Ingeniería	Debe acreditar una experiencia general de cinco años o

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

		de control.		industrial o contaduría.	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.
--	--	-------------	--	-----------------------------	--

**6.3. 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:

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

ITEM	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN: FACTOR	ASIGNA
1	Aspectos Jurídicos (habilitante)	PASA / NO PASA
2	Aspectos técnicos de experiencia y perfil del equipo de profesionales (habilitante)	PASA / NO PASA
3	Aspectos de Experiencia Probable del Proponente	PASA / NO PASA
4	Rentabilidad promedio de las Carteras Colectivas administradas durante el año 2016 (puntos)	300 PUNTOS MAX
5	Aspectos económicos (Comisión cobrada por Administración)	700 PUNTOS MAX
5.1	Valor de la Comisión Fiduciaria Propuesta	500 PUNTOS MAX.
5.2	Forma de Pago Propuesta	200 PUNTOS MAX.
	TOTAL	1000 PUNTOS MAX.

6.3.1. 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 2020.

Con base en ello, el IDM 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 300 PUNTOS. El subsiguiente oferente (menor porcentaje), recibirá 200 puntos. Quien le siga (porcentaje más bajo), recibirá 100 puntos, los demás no recibirán puntaje.

6.3.2. Calificación Económica (700 Puntos).

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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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:

$(\text{Valor de comisión más bajo} / \text{Valor a calificar}) \times 500.$

En todo caso el valor máximo a pagar por Comisión mensual a la Sociedad Fiduciaria será la ofertada sobre el valor total de las ventas del proyecto (240 unidades a 135 SMLVM) y se asignará el mayor puntaje a la comisión más baja ofrecida.

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 IDM 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.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

6.3.3. Lugar de ejecución

En el Municipio de Dosquebradas - Risaralda.

6.3.4. Supervisión

La Supervisión del Contrato será efectuada por el IDM por intermedio de la SUBDIRECCION FINANCIERA, 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 IDM 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.

En ningún caso el supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato suscrito entre el contratista y el IDM, ni de eximir, a ninguno de ellos,

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

CAPITULO VII

7.MULTAS

En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, EL IDM 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 IDM 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 IDM 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.

7.1. Procedimiento para la imposición de las multas

Advertida la mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, EL IDM, 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

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 IDM 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 IDM, 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.

CAPITULO VIII

8. 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 IDM 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 IDM 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 IDM podrá obtener el pago de 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

8.1. 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 IDM 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

CAPITULO IX

9. 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 IDM 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 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 real acción 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

9.1. Tipificación

El IDM 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. Amenazas por fraudes e infidelidad

Las amenazas por fraudes e infidelidad incluirán aquellos eventos relacionados con:

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

9.8. Estimación

Los riesgos previsibles 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 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.

9.9. Asignación

Es el resultado de la tipificación y estimación de los riesgos previsibles 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

a) Operativo 100% Fiduciaria.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

CAPITULO X

10.1. GARANTÍAS

El contratista deberá a constituir a favor del IDM, 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:

10.1.1. Garantías de cumplimiento

Por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la propuesta, 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.

10.1.2. Garantías para término de su entrega

El contratista entregará al IDM, con la propuesta la garantía de cumplimiento que se refiere el presente numeral.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

10.1.3. 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 amplíe 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.

10.2. 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 IDM. Dicha cesión, de producirse, requerirá, para su eficacia, de la suscripción de un documento por parte cedente, el cesionario y EL IDM.

No obstante, lo anterior, el contratista podrá ceder parcial o totalmente los derechos

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Económicos del contrato, previa autorización expresa de EL IDM.

CAPITULO XI

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

11.1. Indemnidad

1. El contratista mantendrá indemne y defenderá a su propio costo a EL IDM 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 IDM, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas, relacionadas con la ejecución del presente contrato.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas contra EL IDM, 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 IDM, 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. Terminación del Contrato

El contrato se entenderá terminado, en los siguientes eventos:

Orden legal o judicial.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

11.5.Publicación.

De acuerdo con la normatividad pertinente, para efectos del control social, la invitación y el contrato resultante se publicará en las páginas Web del IDM.
Www.idm.gov.co. Y Colombia compra eficiente

CAPITULO XII

12.OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

12.1. 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, 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, y ésta a su vez los entregará a título de comodato por documento privado al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA,

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

CONSTRUCTOR Y GERENTE, quien a su vez tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil.

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 convocatoria del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, Como también adelantar la convocatoria de la interventoría, según instrucción del IDM en el contrato de constitución del encargo fiduciario.

5. Permitir al IDM y al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente la realización de las preventas del proyecto, en el entendido que en todo caso el IDM garantizara la venta, promoción y comercialización del proyecto, para efectos de

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

11. Escriturar las unidades de vivienda a los beneficiarios del proyecto y las unidades inmobiliarias resultantes afectas al proyecto, edificaciones y demás que surjan del mismo.

12. 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.

12.2.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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

superiores características, perfiles y formación al que fuere exigido y al ofrecido en la propuesta presentada.

En cualquier momento, el IDM 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 IDM 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 del IDM y el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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.

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.

8. La Sociedad Fiduciaria realizará el Estudio de Títulos con cargo a los recursos del fideicomiso y de acuerdo al resultado de este estudio se reservará el derecho o la potestad de aceptar u oponerse a la transferencia de los inmuebles sin que esto implique un incumplimiento al contrato.

9. 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

recursos que hagan parte del fideicomiso no cumplen con los parámetros de la citada circular. De lo anterior deberá notificar al IDM con la suficiente oportunidad para que éste pueda tomar las medidas necesarias.

10. 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.

12.3.Obligaciones especiales de la sociedad fiduciaria.

1. Constituir las pólizas de cumplimiento con las exigencias de los estudios de conveniencia y oportunidad.
2. 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.
3. 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 -

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

FONVIVIENDA y/o por Caja Honor y los créditos hipotecarios individuales en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas con el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.

4. Mantener los recursos transferidos objeto del contrato en cuenta especial: cuenta corriente o ahorro en una entidad financiera con calificación AA vigilada por la Superintendencia Financiera y/o en una Cartera Colectiva abierta a la vista con calificación AA; 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.

5. 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.

6. Designar un delegado que haga parte del Comité Fiduciario del contrato que surja de la presente Invitación, de acuerdo con lo establecido en los estudios de conveniencia y oportunidad.

7. 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.

8. Salvaguardar los activos fideicomisitos 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 activos del fideicomiso, no obstante al hacer entrega del lote a título de comodato al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente para el desarrollo del proyecto, el fideicomitente se obliga a informar oportunamente a la Sociedad Fiduciaria cualquier acto de terceros, acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento que puedan afectar los derechos y activos del fideicomiso. De igual forma el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente deberá impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

ocasiona 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. La Sociedad Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los fideicomitentes en razón de la tenencia y uso que ejerzan sobre los bienes fideicomisitos.

9. 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.

10. Atender el servicio de la deuda adquirida por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, dado que es el obligado a desarrollar el Proyecto.

11. 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente a consideración del Comité Fiduciario.

12. Participar en las reuniones que determinen el IDM y/o el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente y dejar constancia de lo ocurrido en las respectivas actas.

13. 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.

14. Administrar en una cuenta especial y separada los dineros que reciba por concepto de las separaciones de las unidades resultantes del proyecto constructivo

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

15. 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; Para efectos de esta obligación la Sociedad Fiduciaria solicitará al IDM y/o Municipio la Certificación de exención de Derechos Notariales y de Registro.

16. 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.

12.4. Obligaciones Especiales de la Sociedad Fiduciaria en materia impositiva.

1. Permitir al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, desarrollar y ejecutar por su propia cuenta y riesgo 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 Dosquebradas - Risaralda.

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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente por el desarrollo del proyecto. En todo caso el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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 IDM y/o 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 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente en el trámite y gestión de los documentos requeridos por las Secretarías de Planeación / 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

12.5.Obligaciones del Instituto De Desarrollo Municipal "IDM"

Son obligaciones las siguientes:

1. Adelantar la selección del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, como también adelantar la selección de la interventoría, según instrucción del IDM en el contrato de constitución del encargo fiduciario y Ejercer por intermedio de la Subdirección Financiera del IDM, la supervisión financiera 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 del IDM, con Disponibilidad Inmediata de servicios públicos domiciliarios y a otorgarles una Norma Urbana acorde que permita su óptimo desarrollo atendiendo los requerimientos del IDM y curadurías urbanas.
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 IDM tramitará, gestionará ante las respectivas dependencias de la alcaldía del Municipio, los certificados de 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,

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

y basuras; con acceso directo a la vía de acceso; comprometiéndose a implementar o autorizarlas rutas de transporte hasta su ingreso.

11. El IDM 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. Si se requiere aplicar.

12. Designar y asumir el costo del Supervisor Técnico del proyecto para los aspectos técnicos y ambientales, derivados de las actividades y operaciones contempladas en las obligaciones del contratista, para lo cual podrá hacer uso de lo dispuesto en artículo 18 y ss. De la Resolución 019 de 2011 expedida por el Ministerio de Vivienda.

13. Realizar las observaciones pertinentes al desempeño y cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente con ocasión del desarrollo del contrato.

14. Promover y comercializar el proyecto de vivienda, garantizando la venta de la totalidad de las viviendas al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente. Para tal efecto además dispondrá 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 trabajo social del IDM.

15. 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.

16. Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes En el desarrollo del contrato.

17. Notificar al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

debidamente soportado y documentado al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, adicionando la Resolución Administrativa de otorgamiento del Subsidio Municipal de Vivienda si así aplica en algún momento, previa al proceso de escrituración de las viviendas.

18. 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.

19. El IDM declara que el bien inmueble que transferirá al Patrimonio Autónomo se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción de acuerdo con la ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el contrato de fiducia, obligación que adquiere no sólo para con la Sociedad Fiduciaria sino también para con los terceros a quienes el patrimonio autónomo transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento éste que constará en las promesas de venta que suscribirá la fiducia, el IDM y el fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias y en los contratos de compraventa que suscribirán la Sociedad Fiduciaria y el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias.

20. Tramitar y obtener las disponibilidades, autorizaciones, aprobaciones, conexión y prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

pluvial, alcantarillado sanitario, energía, gas natural y telecomunicaciones TICS
(Triple Play).

12.6.Obligaciones del fideicomitente inversionista, constructor y gerente

El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, tiene la obligación de ejecutar directamente con plena autonomía técnica y directiva y por su propia cuenta, 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 Estudios, diseños, 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.
- Adelantar la gestión de gerencia, promoción, acompañamiento en la 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 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, todo esto con cargo a los recursos de cada Patrimonio Autónomo Derivado.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

- Suscribir en calidad de Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente el contrato de Encargo Fiduciario de administración para el manejo de las Preventas del Proyecto. Se incluirá como punto de equilibrio para cada una de las torres a construir un valor equivalente al setenta por ciento (70%) de las unidades inmobiliarias que conforman cada torre 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 IDM, mediante comunicación escrita dirigida al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.
- 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente vinculará de manera directa como compradores del proyecto, sin que esto se entienda como un reemplazo de las obligaciones del IDM en tal sentido.
- El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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, y aportarlos de la forma establecida en la Invitación.
- 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente o subcontratada con terceros.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

- 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, ASCENSORES, 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.
- 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. La obtención de los permisos y licencias antes mencionadas será adelantada por el IDM y su costo será asumido por el constructor.
- Todas las obras se ejecutarán con base en los diseños aportados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, los cuales serán estudiados y Aprobados si lo considera apropiado el IDM y en todo caso previa aprobación del Comité Fiduciario.
- En todo caso los diseños propuestos serán aprobados en última instancia por el Comité Fiduciario durante el proceso de obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción que debe tramitar el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente de acuerdo con la norma urbanística establecida para el predio o las normas que la adicionen o modifiquen.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

- En cuanto a la viabilidad jurídica, técnica y financiera, el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente seleccionado mediante la instrucción del fideicomitente aportante IDM, en el contrato de encargo fiduciario en el proceso de convocatoria, 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. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente ejercerá la Administración Provisional del proyecto en los términos de la Ley 675 de 2001, no obstante, la designación o delegación de la persona jurídica o natural que realizará esta función debe ser presentada ante el Comité Fiduciario y aprobada por éste.

3. La labor de Gerencia del proyecto la realizará directamente el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

4. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente se obliga a recibir a título de comodato los bienes inmuebles fideicomisitos, para el desarrollo del proyecto.

5. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del Patrimonio Autónomo, del Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", una póliza de seguros bajo las condiciones establecidas en la Invitación, o la norma aplicable en su momento con las siguientes condiciones: Garantía Única de Cumplimiento. El Proponente favorecido con la adjudicación del contrato constituirá, a favor del IDM, 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. 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 del IDM. Deberá ser expedida a la fecha de recibo de la obra, para cada una de sus etapas.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente se negare a constituir o a reponer la garantía

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

exigida, El IDM 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. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente entregará al IDM, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, las garantías a las que se refiere la presente cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. 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.

6. En el caso en el que no se logre el punto de equilibrio se faculta al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 al IDM.

7. 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 Curaduría Urbana.

8. 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente a consideración y aprobación de la Curaduría Urbana debidamente soportados con los precios y alcances, dando cumplimiento al POT

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL**

del Municipio de Dosquebradas o a las normas que lo adicionan, modifican o complementan.

9. Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto del contrato con plena autonomía técnica y directiva.

10. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.

11. Comprar o arrendar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.

12. 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.

13. Los contratos laborales se celebrarán entre el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente y el personal que sea necesario.

No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria y los Trabajadores contratados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente ni de cualquiera de estos con el instituto de Desarrollo Municipal "IDM".

14. 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente ni de cualquiera de estos con el instituto de Desarrollo Municipal "IDM".

15. 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.

16. 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.

17. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas; y entregar copias de los planos finales al IDM.

RESOLUCION N° 004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

18. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
19. 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.
20. Llevar de manera clara ordenada y concertada con la Sociedad Fiduciaria, los soportes y documentos base de la contabilidad.
21. Responder ante el Fideicomiso y/o los compradores (Beneficiarios) por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
- 22 No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria y los Trabajadores contratados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente ni de cualquiera de estos con el instituto de Desarrollo Municipal "IDM".
23. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, la fiducia, y el IDM suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, y contar con la previa aprobación de la Sociedad Fiduciaria.
24. 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 Data crédito, 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente considere necesarias para este fin.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

25. 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).
26. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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, debe contar con la aprobación por parte de la entidad territorial y con la Resolución de Asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda si aplica.
27. 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.
28. 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.
29. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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.
30. Garantizar al Patrimonio Autónomo y a los compradores, la estabilidad de la obra de acuerdo con la garantía a prestar mediante póliza antes mencionada. O la que la norma en la materia exija al momento de la convocatoria para seleccionar al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.
31. Adelantar las reparaciones que los compradores (Beneficiarios) de los inmuebles resultantes del proyecto que 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.
32. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente diseñará, elaborará y entregará un Manual de Uso de las Viviendas a todos y cada uno de los hogares

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANtar LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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.

33. 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, 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 de Gas Natural, incluyendo el medidor, los cuales serán debidamente instalados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente; 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 Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

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 (5) 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.

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

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 desarrollo 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 IDM y el constructor vinculen al proyecto estén reportados en la base de datos del IDM y se haya previamente

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

seleccionados, y aprobados. Lo anterior en el entendido que el IDM realiza la promoción y comercialización del proyecto.

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:

8. 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.

9. 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.

10. 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:

11. Verificar y estudiar la documentación técnica, económica y jurídica del proyecto.

12. Verificar la disponibilidad inmediata e incondicional de los servicios públicos domiciliarios.

13. Medir y cuantificar el avance periódico de obra en cada solución de vivienda e Informarlo con la misma periodicidad al Comité Fiduciario.

14. Verificar el avance contra programación de obra.

15. 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.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

16. Avisar de inmediato primeramente al comité fiduciario, y posteriormente a la entidad aseguradora cualquier anomalía que se presente en la obra, respecto a su programación.

17. 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 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.

ARTICULO SEGUNDO: PUBLICIDAD. El contenido del presente acto administrativo se hará conocer al publico y a los funcionarios de la entidad a través de la publicación en la pagina web de la entidad y cartelera.

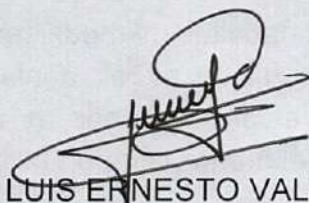
ARTICULO TERCERO: VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Dosquebradas (Risaralda), a los trece (13) días del mes de enero del año 2022.

RESOLUCION N°.004
13 DE ENERO DEL 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR LOS
CONTRATOS FIDUCIARIOS DE RÉGIMEN ESPECIAL

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS ERNESTO VALENCIA RAMÍREZ
DIRECTOR GENERAL IDM

PROYECTO JUAN MANUEL OCAMPO DUQUE

REVISÓ

LUIS ERNESTO VALENCIA RAMÍREZ

APROBO

LUIS ERNESTO VALENCIA RAMÍREZ