

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR - COMFACESAR**

**INVITACIÓN PÚBLICA No. COMF - 001 - 2020**

**VALLEDUPAR, DICIEMBRE DE 2020**

## INSTRUCCIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

### SECCIÓN I CONDICIONES GENERALES

#### I. INTRODUCCIÓN

La **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR “COMFACESAR”**, consecuente con su misión de ofrecer servicios de alto contenido social para satisfacer las necesidades y requerimientos de las familias cesarenses, mejorar su calidad de vida y llevar bienestar y progreso a sus usuarios, está interesada en recibir propuestas de empresas constructoras del Departamento del Cesar afiliadas a **COMFACESAR**, con experiencia en construcción y ventas de proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y con reconocida capacidad técnica y financiera para desarrollar un proyecto habitacional en un inmueble de su propiedad situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar, en la Calle 1N No. 41-25, Manzana 26, de la actual nomenclatura.

#### II. ASPECTOS GENERALES

1. **Naturaleza de la invitación:** Este documento contiene exclusivamente una invitación a presentar ofertas a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR** y en ningún caso podrá considerarse como una oferta mercantil. La **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR** no estará obligada a contratar con ninguno de los proponentes que presenten propuestas en virtud de esta invitación a proponer. La **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR** podrá suspender o terminar en cualquier momento el presente proceso de selección, en este evento informará de ello a los interesados por los mismos medios por los cuales se hizo pública esta invitación a proponer.
2. **Costos de la participación:** Esta invitación no tiene costo alguno para sus destinatarios, sin embargo, los costos y gastos de los proponentes en la preparación y presentación de sus ofertas y cualquier otro costo o gasto relacionado con su participación en este proceso de selección será de cargo exclusivo de los interesados, por lo tanto **COMFACESAR** no adquiere, en ningún caso, la obligación de reponer esos gastos a los oferentes.
3. **Idioma y definiciones:** Esta invitación se cursa en idioma español y las ofertas, los documentos y comunicaciones entre las partes deben hacerse en el mismo idioma. Las palabras utilizadas en todos los documentos que se produzcan en razón de esta invitación se entenderán en su sentido natural y obvio, las que tienen definición legal se entenderán en el sentido prescrito en la norma correspondiente; cuando se usen tecnicismos propios de una profesión, arte u oficio, éstos se entenderán en el sentido habitualmente utilizado en esas disciplinas.

#### III. OBJETO

La presente Invitación Pública tiene como objeto que **COMFACESAR** mediante este proceso seleccione de entre los constructores afiliados a La Caja -cualquiera que sea la modalidad de su organización empresarial- un contratista que: 1.) Desarrolle con sus propios recursos financieros y su crédito empresarial, bajo su exclusiva responsabilidad técnica y operativa y conforme a la normatividad urbanística vigente, tanto del orden nacional como municipal, un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en el inmueble de propiedad de **COMFACESAR** situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar en la Calle 1 Norte No. 41-25 de la actual nomenclatura, cuyo derecho de dominio se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Valledupar en el folio de

matrícula inmobiliaria número 190-130791, desarrollo urbanístico que comprende las etapas de planeación, diseño, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias resultantes de su ejecución, y 2.) Pague a **COMFACESAR** dentro de los plazos convenidos el valor del inmueble conforme a su avalúo y le reconozca, a título de utilidad, una participación porcentual sobre las ventas totales de las unidades inmobiliarias que se construyan y se enajenen.

#### **IV. MODALIDAD DE LA INVITACIÓN**

La presente invitación es de naturaleza pública, dirigida a los constructores afiliados a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR**, cualquiera que sea su forma de organización empresarial, tiene como objeto seleccionar el contratista para el desarrollo urbanístico del inmueble de propiedad de **COMFACESAR** el cual, como quedó establecido, está situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar y su derecho de dominio inscrito en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de esta ciudad en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-130791.

**COMFACESAR** recibirá ofertas de los proponentes que hayan manifestado su interés en participar en esta convocatoria en la cual deben proponer, además del proyecto inmobiliario a desarrollar, la modalidad de colaboración empresarial que pretenden establecer entre **COMFACESAR** y el oferente y entregar un modelo del contrato para establecer los derechos y las obligaciones de las partes, modelo que debe cumplir con las exigencias del artículo 845 del Código de Comercio.

#### **V. PARTICIPACIÓN EN LA INVITACIÓN**

1. Podrán presentar propuestas las personas naturales o jurídicas de nacionalidad colombiana con domicilio social, sucursales o agencias en el Departamento del Cesar que estén afiliadas a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR “COMFACESAR”** y tengan dentro de su objeto social la construcción y comercialización de viviendas.
2. Los proponentes podrán presentar ofertas individuales o conjuntas bajo cualquier modalidad de asociación, bien sea como consorcios, uniones temporales o promesas de sociedades futuras, evento en el cual cada uno de los conformantes debe cumplir individualmente con los requisitos de inscripción, calificación y clasificación exigidos en esta invitación y en el Manual de Contratación de **COMFACESAR**.
3. Las personas jurídicas que presenten propuestas deben haberse constituido por lo menos diez (10) años antes de la fecha de esta invitación y su duración debe superar por lo menos en cinco (5) años el plazo ofrecido para la ejecución del proyecto urbanístico que propongan. La duración de los consorcios, uniones temporales o sociedades futuras prometidas no podrá ser inferior al plazo ofrecido para la ejecución del proyecto urbanístico y cinco (5) años más.
4. Quienes presenten propuestas deben ser afiliados a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR**, estar a paz y salvo por todo concepto con **COMFACESAR** a la fecha de esta invitación y hacer parte de la lista corta de oferentes confeccionada conforme lo previsto en el numeral X de la Sección I de este documento.

#### **VI. REQUISITOS HABILITANTES**

Los proponentes deberán cumplir a la fecha de la publicación de esta invitación con los siguientes requisitos habilitantes:

1. **Capacidad jurídica:** Los proponentes deben demostrar su capacidad jurídica para ejecutar y la capacidad del representante legal de las personas jurídicas, si fuere el caso, para celebrar contratos y las autorizaciones que requiera para tal efecto.
2. **Capacidad financiera:** Los proponentes deben demostrar su capacidad financiera para desarrollar el proyecto inmobiliario que propone de conformidad con los siguientes indicadores:
  - 2.1. El ***índice de liquidez***, resultante de dividir el activo corriente entre el pasivo corriente.
  - 2.2. El ***índice de endeudamiento***, resultante de dividir el pasivo total entre el activo total.
  - 2.3. La ***razón de cobertura de intereses***, resultante de dividir la utilidad operacional entre los gastos de intereses.
3. **Capacidad Organizacional:** Para medir el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos, el proponente debe indicar lo siguiente:
  - 3.1. La ***rentabilidad de su patrimonio***, la cual resulta de dividir la utilidad operacional entre el patrimonio, y
  - 3.2. La ***rentabilidad de su activo***, la cual resulta de dividir la utilidad operacional entre el activo total.
4. **Pago de contribuciones parafiscales:** Los proponentes deben acreditar estar a paz y salvo con el pago de las contribuciones parafiscales de ley.

Los proponentes deben presentar con la propuesta los estados financieros de propósito general o particular que permitan la fácil consulta o determinación de las variables a tener en cuenta. Sólo se considerarán estados financieros certificados con corte a 31 de diciembre de 2019, conforme a las normas NIIF correspondientes.

Se considerará que un proponente tiene la capacidad financiera requerida cuando cumpla con todos los criterios establecidos anteriormente.

## **VII. CONDICIONES HABILITANTES TÉCNICAS Y DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

El Proponente deberá acreditar que ha construido y comercializado un mínimo de trescientas (300) unidades nucleadas de Viviendas de Interés Social -VIS-, incluida la escrituración de las unidades habitacionales.

Para acreditar dicha experiencia, los proponentes deberán aportar certificaciones y/o contratos celebrados con entidades públicas, privadas o proyectos propios, en donde se especifique el número de viviendas VIS entregadas, comercializadas y escrituradas.

## **VIII. CONDICIONES HABILITANTES ESPECIALES DEL PROPONENTE**

El proponente debe manifestar por escrito lo siguiente:

1. Que el representante legal del proponente, en caso de ser una persona jurídica, se encuentre debidamente facultado para presentar la propuesta y suscribir el contrato resultante de la invitación.
2. Que como persona natural o como persona jurídica no está inmerso en un proceso de insolvencia o de liquidación ni en condiciones financieras o de cualquier otra índole que pudieran implicar un riesgo no admisible para **COMFACESAR**.
3. Que acepta de manera irrestricta todas las condiciones estipuladas en la presente invitación, los resultados y las decisiones adoptadas por **COMFACESAR** en este proceso de selección.

#### **IX. MANIFESTACIÓN DE INTERÉS EN PROPONER**

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acto de apertura de este proceso de selección, los posibles oferentes interesados en participar manifestarán su interés, con el fin de que se conforme una lista corta de posibles oferentes.

La manifestación se hará a través de mensaje electrónico dirigido a la División Jurídica y de Contratación de **COMFACESAR** ([juridica@comfacesar.com](mailto:juridica@comfacesar.com)) y procedente de la dirección de correo que el interesado tenga registrada en la Cámara de Comercio. La manifestación de interés deberá contener, además de la expresión clara del interés en participar en esta convocatoria sea en forma individual o conjunta, la información sobre las direcciones físicas y electrónica en las cuales **COMFACESAR** podrá informar en forma directa a cada interesado lo referente a este proceso de selección.

La manifestación de interés en participar es requisito habilitante para la presentación de la respectiva oferta.

En caso de no presentarse manifestaciones de interés dentro del término previsto, **COMFACESAR** declarará desierto este proceso de selección.

#### **X. CRONOGRAMA DE LA INVITACIÓN**

1. **Fecha de apertura de la invitación:** La presente invitación se declara abierta a partir de las 10:00 a.m. del día 03 de diciembre de 2020, en la División Jurídica y de Contratación de **COMFACESAR** situada en el segundo (2) piso del edificio ubicado en la Carrera 9ª No. 16 A - 58 de la ciudad de Valledupar.
2. **Plazo para manifestar interés en proponer:** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la apertura de la invitación los constructores afiliados a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR** podrán manifestar su interés en participar en esta invitación pública en la forma establecida en el numeral X de la Sección I de este documento.
3. **Adquisición del pliego:** Vencido el plazo para manifestar el interés en participar en esta invitación **COMFACESAR** publicará los pliegos en la página web [www.comfacesar.com](http://www.comfacesar.com). A partir de su publicación en la página web de la entidad, los interesados podrán adquirir el pliego de la invitación de manera gratuita en la División Jurídica y de Contratación de **COMFACESAR** situada en el segundo (2) piso del edificio ubicado en la Carrera 9ª No. 16 A - 58 de la ciudad de Valledupar, entre las 9:00 a.m. y las 2:00 p.m., desde la fecha de publicación hasta cinco (5) días hábiles después, fecha en la cual la

invitación quedará cerrada; el pliego será entregado al interesado en medio magnético elaborado en Microsoft Office.

4. **Consulta del pliego:** El pliego de condiciones de la invitación puede consultarse desde la fecha de apertura hasta la de cierre en la página [www.comfacesar.com](http://www.comfacesar.com).
5. **Entrega de propuestas:** Los proponentes deberán entregar su propuesta en horas hábiles dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al cierre de la invitación en la en la División Jurídica y de Contratación de **COMFACESAR** situada en el segundo (2) piso del edificio ubicado en la Carrera 9ª No. 16 A - 58 de la ciudad de Valledupar. No se recibirán propuestas por correo, correo electrónico, fax o cualquier otro medio telemático; por lo tanto, el proponente deberá presentar su propuesta físicamente, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidas en esta invitación.

En el momento de la entrega se pedirá al proponente diligenciar el formato de recibo de propuestas dispuesto en el lugar de entrega, en el cual se consignarán los datos del proponente, la hora de entrega y el nombre y la firma de la persona que hace entrega física de los sobres de la propuesta, los sobres serán depositados en una urna cerrada la cual será retirada del sitio por funcionarios por la División de Vivienda de **COMFACESAR**, una vez cumplida la hora de cierre de este diligenciamiento.

La totalidad de las propuestas recibidas serán depositadas en una urna que cerrarán y sellarán los jefes de la Oficina Jurídica y de la División de Vivienda de **COMFACESAR**, la cual quedará bajo custodia de la Oficina Jurídica.

6. **Apertura de las propuestas:** El tercer (3er) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para entregar propuestas a las tres de la tarde (3:00 p.m.) los jefes de la Oficina Jurídica y de la División de Vivienda de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR** procederán a abrir las propuestas en diligencia que será filmada y publicada en la página web [www.comfacesar.com](http://www.comfacesar.com). Del acto de apertura de las propuestas se elaborará un acta, las cual se remitirá junto con las propuestas al Comité Evaluador de que trata el artículo 8 del Manual de Contratación de **COMFACESAR**.
7. **Evaluación de las propuestas:** Dentro de los quince (15) días calendario siguientes al recibo de las propuestas el Comité Evaluador decidirá sobre la evaluación efectuada, si recomienda la selección de algún contratista o la deserción de la invitación.

## SECCION II INSTRUCCIONES A LOS PROPONENTES

### I. **MARCO JURÍDICO**

1. **Normas jurídicas aplicables:** Esta invitación, el contrato resultante del proceso de selección de los proponentes y todos los demás actos y negocios jurídicos subsecuentes se gobernarán por las disposiciones contenidas en:
  - ❖ El Código Civil.
  - ❖ El Código de Comercio.
  - ❖ La Ley 80 de 1993 y las normas que la complementen o reformen respecto a la conformación de sociedades bajo cualquiera de las modalidades previstas en la ley con el único objeto de presentar

propuesta para la presente invitación, de consorcios o uniones temporales y a la extensión de la responsabilidad de las sociedades constituidas para este evento y de los confortantes de consorcios o uniones temporales.

- ❖ El Acuerdo Municipal Número 011 de 2015 por medio del cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Valledupar, además las normas que lo reformen o modifiquen.
- ❖ El Manual de Contratación de **COMFACESAR**.
- ❖ El pliego de condiciones de la **INVITACIÓN PÚBLICA No. COMF - 001 – 2020**, y
- ❖ Las adendas al pliego que lleguen a producirse.

En caso de contradicciones, ambigüedades o diferencias entre los documentos de base para preparar la propuesta, en la etapa de selección del contratista lo expresado en este pliego de condiciones primará sobre los demás documentos. En la etapa contractual el texto del contrato primará sobre los demás documentos. Lo expresado en el pliego de condiciones y documentos complementarios primará sobre lo expresado en las propuestas.

2. **Compromiso Anticorrupción:** Los proponentes por el solo hecho de participar en esta invitación manifiestan su intención de proceder durante todo este proceso de selección con total transparencia y lealtad y mantener siempre una conducta ceñida a la ley y a la ética empresarial, renunciando a cualquier práctica inmoral o ilícita tendiente a influir indebidamente en la justa decisión que la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR “COMFACESAR”** deba tomar para la selección objeto de esta invitación.

## **II. ACLARACIONES Y CORRECCIONES A LA INVITACIÓN**

El proponente deberá examinar todas las instrucciones, formularios, condiciones y especificaciones que figuren en los documentos de la INVITACIÓN, LOS CUALES CONSTITUYEN LA ÚNICA FUENTE DE INFORMACIÓN DE PARTE de **COMFACESAR** para la preparación de las propuestas.

1. **Aclaraciones:** Los proponentes podrán solicitar aclaraciones sobre los documentos de la invitación por medio escrito o mensaje electrónico dirigido a **COMFACESAR** a la dirección anteriormente indicada. **COMFACESAR** dará respuesta por escrito a las solicitudes de aclaración relevantes que reciba antes de los dos (2) días comunes anteriores a la fecha de cierre de la invitación y enviará copia escrita o por mensaje electrónico de las respuestas de **COMFACESAR** a todas las personas que conformen la lista corta de interesados en proponer.
2. **Correcciones:** Las correcciones al pliego de la invitación que **COMFACESAR** considere necesarias las notificará a los interesados mediante una adenda que enviará por mensaje electrónico a las direcciones registradas. Una vez remitidas dichas enmiendas serán de obligatorio cumplimiento para los proponentes.

## **IV. ELABORACION DE LAS PROPUESTAS**

El proponente deberá elaborar la propuesta de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones anexando la documentación exigida; solamente serán admisibles las propuestas que reúnan y correspondan en forma inequívoca a las exigencias de **COMFACESAR** en este pliego y en consecuencia, no podrán señalarse condiciones diferentes a las incluidas en este documento.

El proponente deberá diligenciar la totalidad de la información que solicite **COMFACESAR** y adjuntarla a la propuesta; igualmente el proponente deberá diligenciar en su totalidad los formatos anexos con la información requerida.

Los proponentes deben presentar sus propuestas sujetándose al orden establecido en la presente invitación, entendiéndose por orden establecido el seguimiento de la estructura organizativa consignada en el presente documento, para efectos de anexar documentación. Entendiéndose por lleno de requisitos la inclusión de la totalidad de la información requerida, en la forma establecida en la presente invitación.

Quienes propongan en virtud de esta invitación deberán presentar propuestas para todos los ítems solicitados, vale decir que no se evaluarán propuestas parciales o incompletas.

## V. CONTENIDO DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá, necesariamente, contener:

1. **Estructura jurídica de la oferta:** El oferente deberá presentar el esquema jurídico de la modalidad de colaboración empresarial con **COMFACESAR** que propone, sea mediante la celebración de cualquiera de los contratos tipificados en los códigos Civil y de Comercio que considere pertinente, o mediante la celebración de un contrato atípico o innominado. Cualquiera que sea la modalidad contractual ofrecida, el proponente deberá presentar un esquema jurídico en el cual indique sus elementos esenciales y un modelo del contrato que establezca los derechos y las obligaciones de las partes, modelo que debe cumplir con las exigencias del artículo 845 del Código de Comercio y considerar las garantías del oferente.
2. **Componente técnico de la oferta:** En el aspecto técnico del proyecto el oferente deberá presentar:
  - i. **Memoria descriptiva y justificación del proyecto:** El proponente deberá hacer una síntesis de las características del proyecto, la justificación del planteamiento del núcleo habitacional y de las viviendas que ofrece, técnica constructiva a utilizar, los materiales a emplear, el número y tipo de soluciones habitacionales propuestos, los equipamientos e instalaciones especiales, así como los avances tecnológicos dentro del proyecto, si los hubiere.
  - ii. **Planos arquitectónicos:** El oferente deberán presentar planos a nivel de anteproyecto arquitectónico los cuales deben contener la información básica necesaria para hacer un análisis integral de la edificación, tales como: plano del terreno, planta general de localización, plantas arquitectónicas de diferentes niveles, planteamiento estructural, planos de elevaciones de cortes y fachadas, vistas en perspectiva, renders y/o videos del proyecto.
  - iii. **Diseño y programación de las obras:** La propuesta deberá contener un proceso de planificación para que de forma lógica y secuencial se desarrollen todas las actividades de acuerdo a los tiempos previstos para la culminación y entrega del proyecto.
  - iv. **Cronograma del proyecto:** La propuesta deberá contener un cronograma que determine la repartición de los gastos en el tiempo, la oportunidad del suministro de materiales, la disposición de mano de obra y la necesidad de maquinaria y equipos durante la ejecución del proyecto.

- v. **Estrategia de comercialización del proyecto:** La propuesta deberá contener un plan de mercadeo en el cual se definan las estrategias de comercialización, los medios a emplear para la formalización de las ventas y los tiempos estimados para alcanzar el punto de equilibrio y la viabilidad de financiación y construcción del proyecto.
  - vi. **Garantías de post-ventas:** La propuesta deberá contener un plan de atención de post-ventas en el cual quede claramente garantizado el derecho que le asiste a los consumidores ante posibles no conformidades en la calidad del bien adquirido y durante el tiempo que establece el Estatuto del Consumidor.
3. **Componente económico de la oferta:** En el aspecto económico del proyecto el oferente deberá presentar:
- i. **Estructura de costos del proyecto:** El proponente deberá presentar una estructura de costos estimados de acuerdo a los estándares para la industria de la construcción en el segmento de Vivienda de Interés Social, teniendo en cuenta la tipología y magnitud del proyecto ofrecido.
  - ii. **Estudio de la pre-factibilidad económica del proyecto:** El proponente deberá presentar una evaluación económica preliminar del proyecto con todos sus componentes, en la cual se determinen: los costos directos e indirectos de construcción, los costos de urbanismo, los imprevistos del proyecto, los honorarios causados, el costo de los impuestos atribuibles al proyecto, los gastos de legalización, los gastos de venta publicidad y mercadeo, los costos financieros, el valor del terreno, el valor total de las ventas y la utilidad esperada.
  - iii. **Rentabilidad esperada para las partes de la alianza:** Los proponentes, una vez realizada la valoración económica del proyecto y conocidos los márgenes estimados de la rentabilidad del mismo, deberán formalizar una oferta económica que contemple, además del precio a pagar por el inmueble, los beneficios económicos extendidos en razón de la alianza que se establecerá entre **COMFACESAR** como promotora del proyecto y el **CONSTRUCTOR OFERENTE** como beneficiario directo de la convocatoria.
  - iv. **Oportunidad y forma de pago del inmueble a COMFACESAR:** El proponente deberá realizar una oferta de pago por el inmueble definiendo con claridad el tiempo y los montos de cada instalamento, los cuales estarán sujetos al flujo de caja del proyecto.
  - v. **Oportunidad y forma de pago de la utilidad extendida a COMFACESAR:** Dentro del esquema de rentabilidad compartida, el proponente constructor deberá determinar en su propuesta, y en términos de porcentajes (%), el monto total en función de las ventas que como derecho económico tendrá **COMFACESAR** dentro del proyecto, así como la oportunidad de su pago, lo cual deberá quedar establecido en la relación contractual que se determine.
4. **Validez de la propuesta:** Las ofertas deberán mantenerse vigentes y válidas durante sesenta (60) días comunes contados a partir de la fecha de cierre de la invitación.

**COMFACESAR** podrá solicitar a los proponentes que extiendan el período de validez de sus propuestas. La solicitud y las respuestas de los proponentes deberán ser hechas por escrito o mediante mensaje electrónico. Quienes no acepten dicha prórroga deberán manifestarlo por escrito, en este caso

se entiende que el oferente retira su oferta y que se ha extinguido cualquier obligación entre las partes derivadas de esta invitación, sin derecho a reconocimiento o indemnización alguna. La prórroga de la validez de la oferta no permite modificar la propuesta.

5. **Garantía de la propuesta:** **COMFACESAR** no exige a los proponentes constituir garantía de seriedad de la propuesta mediante póliza de cumplimiento, sin embargo, si el proponente retira su oferta dentro del plazo de estipulado como de validez de la propuesta, o si su propuesta es seleccionada y el proponente no firma el contrato o no cumple con los requisitos para su perfeccionamiento y legalización dentro de los términos establecidos, **COMFACESAR** lo vetará como proveedor y constructor de la entidad por el término de tres (3) años. Esta decisión no tiene recurso alguno.

## VI. **ANEXOS A LA PROPUESTA**

Los proponentes deberán anexar a su propuesta los siguientes documentos:

1. *Carta de presentación de la propuesta en la forma prevista en el numeral VII de esta Sección II.* En la carta de presentación el proponente deberá afirmar bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la firma de la mencionada carta, que no ha sido sujeto de sanciones por incumplimiento de obligaciones contractuales en los últimos diez (10) años de su vida profesional. Si **COMFACESAR** encuentra inconsistencias o surgen dudas fundadas acerca de esta información, la propuesta será descalificada.
2. Certificado de existencia y representación legal del proponente expedido por la autoridad competente cuando sea una persona jurídica.
3. Documento de conformación del consorcio, la unión temporal o la promesa de sociedad futura, si fuere el caso.
4. Copia impresa del mensaje electrónico mediante el cual manifestaron a **COMFACESAR** su interés en participar en esta invitación pública, de conformidad con lo dispuesto en el numeral X de la Sección I de este documento.
5. Los estados financieros del o de los proponentes certificados con corte a 31 de diciembre de 2019, conforme a las normas NIIF correspondientes.
6. Los anexos a la invitación que se relacionen en este documento, debidamente diligenciados, y
7. Cualquier otro documento que se exija en el texto de esta invitación aunque no aparezca relacionado en este numeral.

## VI. **PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

El oferente entregará dos (2) ejemplares de su propuesta, los cuales deberán presentarse en sobres cerrados separados, identificados con los títulos de **Original** y **Copia** y cada uno en su respectivo sobre. En caso de discrepancia, el texto del original prevalecerá sobre el de las copias. La propuesta deberá presentarse dividida en dos Secciones, la Sección I deberá contener todos los documentos previstos en el numeral V de la Sección II de esta invitación más los documentos de acreditación jurídica y técnica; la Sección II deberá contener todos los ítems

previstos en el numeral IV de la Sección II de esta invitación que trata del contenido del Proyecto. La propuesta deberá presentarse impresa y en medio magnético compatible con Microsoft Office; la propuesta impresa deberá estar suscrita por el proponente o su representante legal, debidamente numerada, foliada y rubricada en cada folio.

Los sobres deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Estarán dirigidos a así:

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR – COMFACESAR**

Oficina Jurídica

Carrera 9ª No. 16A-48

Valledupar

- b. Indicarán el número de la invitación, el nombre del proyecto y el nombre y dirección del proponente.
- c. Si los sobres son entregados sin cerrar o sin los requisitos aquí previstos, **COMFACESAR** no responde si el contenido de la oferta se pierde total o parcialmente.
- d. El original y las copias de la propuesta serán impresas en tinta indeleble, foliadas y firmadas de manera abreviada por el representante legal de la firma proponente, de conformidad con la documentación presentada sobre existencia y representación legal.
- e. La propuesta no deberá contener textos entre líneas, raspaduras ni tachaduras, salvo cuando fuere necesario para corregir errores del proponente; en este evento, se deberá insertar una nota al margen que así lo indique, debidamente firmada por la persona o personas autorizadas para suscribir la oferta o en escrito separado de la oferta que así lo indique, también debidamente firmado. En caso contrario las correcciones se entenderán como no efectuadas.
- f. Las propuestas deberán contener un índice en el cual se señalará su contenido, indicando la página correspondiente a cada tema.
- g. Las ofertas tardías, es decir, las recibidas por **COMFACESAR** después del vencimiento del plazo previsto en el numeral XI de la Sección I de este documento serán rechazadas sin evaluación.

**VIII. DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN JURÍDICA**

1. **Carta de presentación de la propuesta:** El proponente deberá acompañar con su oferta carta de presentación de la propuesta conforme al modelo suministrado en el Formato No. 01, suscrita por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, o por el representante designado cuando la propuesta se presente en forma conjunta, en consorcio o en unión temporal, avalada por un arquitecto, anexando copia de la matrícula profesional.

Si la propuesta es presentada en consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se deberá anexar un documento con reconocimiento notarial que otorgue a una persona natural la representación de la alianza empresarial en las etapas pre-contractuales y contractuales de esta invitación.

2. **Prueba de afiliación a COMFACESAR:** El proponente deberá acompañar a su propuesta un certificado expedido por **COMFACESAR** en el que conste que para la fecha de apertura de esta invitación era afiliado, que a esa fecha su afiliación se encontraba vigente y que a esa fecha estaba a paz y salvo con **COMFACESAR** por todo concepto.
3. **Prueba del cumplimiento del artículo 50 de la ley 789 de 2.002:** Con el objeto de dar cumplimiento al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 del 10 de julio de 2003, el proponente que sea persona jurídica o las personas jurídicas que conformen unión temporal o consorcio, deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. Dicha acreditación se hará mediante certificación expresa suscrita por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal si de acuerdo a las normas vigentes no está obligado a ello. **COMFACESAR** se reserva el derecho a verificar la veracidad de la información contenida en la certificación.
4. **Prueba del otorgamiento de facultades para presentar propuesta y contratar:** Si del documento de constitución de la persona jurídica, consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura que proponga o participe en la propuesta se infiere que el representante legal, apoderado o representante no tiene facultades para proponer y contratar, deberá adjuntarse el acta o documento del órgano o personas competentes que le confieran esas facultades.

## IX. **DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN TÉCNICA**

1. **Acreditación de la experiencia específica:** El Proponente deberá acreditar que ha construido y comercializado un mínimo de trescientas (300) unidades nucleadas de Viviendas de Interés Social -VIS, incluida la escrituración de las unidades habitacionales.  
  
Para acreditar dicha experiencia, los proponentes deberán aportar certificaciones y/o contratos celebrados con entidades públicas, privadas o proyectos propios, en donde se especifique el No. de viviendas VIS entregadas, comercializadas y escrituradas.
2. **Acreditación de la experiencia financiera: Capacidad financiera:** El oferente debe demostrar su capacidad financiera para desarrollar el proyecto inmobiliario que propone de conformidad con los siguientes indicadores:
  - 2.1. El ***índice de liquidez***, resultante de dividir el activo corriente entre el pasivo corriente, el cual debe estar entre 1.5 y 2
  - 2.2. El ***índice de endeudamiento***, resultante de dividir el pasivo total entre el activo total, el cual debe ser igual o menor del setenta por ciento ( $\leq 70\%$ ).
  - 2.3. La ***razón de cobertura de intereses***, resultante de dividir la utilidad operacional entre los gastos de intereses, la cual debe ser igual o menor que uno ( $\leq 1$ ).
3. **Capacidad Organizacional:** Para medir el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos, el proponente debe indicar lo siguiente:

3.1. La **rentabilidad de su patrimonio**, la cual resulta de dividir la utilidad operacional entre el patrimonio, la cual debe ser igual o menor de cinco centésimas ( $\leq 0,05$ ).

3.2. La **rentabilidad de su activo**, la cual resulta de dividir la utilidad operacional entre el activo total, la cual debe ser igual o menor de dos centésimas ( $\leq 0,25$ ).

## X. ACLARACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Los proponentes podrán modificar o aclarar su oferta como lo consideren pertinente en cualquier momento antes de la expiración del plazo para presentar propuestas. Luego de vencido el plazo para presentar propuestas, **COMFACESAR** podrá pedir a los proponentes aclaraciones sobre documentos o requisitos de la propuesta. En este caso, **COMFACESAR** informará a cada proponente el plazo para aclarar lo solicitado. En caso de que el proponente no presente la aclaración en el plazo establecido, **COMFACESAR** descartará su propuesta y no la tendrá en cuenta para ser evaluada.

## XI. RECHAZO DE PROPUESTAS

Sin perjuicios de las causales de rechazo de las propuestas ya establecidas, **COMFACESAR** las rechazará también en los siguientes casos:

1. Cuando el mismo proponente presenten dos o más propuestas, bajo el mismo nombre o con nombres diferentes;
2. Cuando falte en la propuesta alguno de los documentos exigidos en esta invitación;
3. Cuando **COMFACESAR** haya solicitado allegar algún documento o exigido alguna corrección o aclaración, y el proponente no allegue el documento o no corrija o aclare lo solicitado dentro del plazo concedido.
4. Cuando el oferente no diligencie en total o parcialmente los anexos de esta invitación.
5. Cuando la propuesta contenga inexactitudes, errores o vacíos que imposibilite su evaluación.

## SECCIÓN III EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA

### I. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

De entre las ofertas que hayan cumplido con la totalidad de los requisitos obligatorios y sustanciales previstos en este pliego se preseleccionarán las ofertas consideradas admisibles y se procederá a su evaluación para determinar la oferta más favorable a **COMFACESAR** de acuerdo con los puntajes máximos y los criterios que se establecen a continuación.

ÍTEM	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTOS
1.	Experiencia específica	25
2	Calidad del proyecto arquitectónico	25
3.	Conveniencia económica del proyecto	50
<b>TOTAL:</b>		<b>100</b>

1. **Asignación de puntos por experiencia específica acreditada:** A todos los oferentes que cumplan con este requisito habilitante se les asignará una calificación de veinticinco (25) puntos. El Comité Evaluador ponderará hasta con cinco (5) los indicadores que superen el mínimo de unidades de vivienda exigido como experiencia específica.
2. **Asignación de puntos por la calidad del proyecto urbanístico:** La calidad del proyecto urbanístico ofrecido por el proponente se evaluará con un máximo veinticinco (25) puntos, los cuales se distribuirán así:
  - 2.1. **Calidad del proyecto inmobiliario:** A este criterio de evaluación se le asignará un puntaje máximo de diez (15) puntos. Serán criterios de la evaluación de este ítem los siguientes:

**Sobre el urbanismo:**

- Aprovechamiento y distribución de áreas.
- Relación Público/Privado.
- Habitabilidad.
- Sostenibilidad.
- Técnica.

**Sobre las viviendas:**

- Tipología.
- Distribución y aprovechamiento de áreas.
- Habitabilidad.
- Técnica.

- 2.2. **Factor estético e innovación:** A este criterio de evaluación se le asignará un puntaje máximo de diez (10) puntos, los cuales serán otorgados según el juicio de un comité técnico conformado por profesionales de las ramas de ingeniería civil y arquitectura. Serán criterios de evaluación de este ítem los siguientes:

- Estética.
- Funcionalidad.

- Innovación.
- Identidad

3. **Conveniencia económica del proyecto urbanístico:** A este criterio de evaluación se le asignará un puntaje máximo de cincuenta (50) puntos teniendo en cuenta el monto de la utilidad ofrecida a **COMFACESAR** y el menor riesgo financiero para la entidad.

## II. **ACTO DE DECISIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN**

De conformidad con los resultados de la evaluación **COMFACESAR** emitirá mediante acto institucional el resultado de la evaluación seleccionando al contratista o declarando la deserción de la invitación.

## III. **DESERCIÓN DE LA INVITACIÓN**

**COMFACESAR** podrá declarar desierta esta invitación por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causas:

1. Cuando no se hubieren presentado propuestas.
2. Cuando habiéndose presentado únicamente una propuesta esta esté incurso incurra en alguna causal de rechazo.
3. Cuando habiéndose presentado más de una propuesta, ninguna de ellas se cumpla con la totalidad de los requerimientos y condiciones exigidas en esta invitación.

## SECCIÓN IV DEL CONTRATO RESULTANTE DE LA INVITACIÓN

### I. **SELECCIÓN Y NOTIFICACIÓN AL OFERENTE SELECCIONADO**

Seleccionado el contratista mediante acto institucional **COMFACESAR** notificará tal decisión al oferente y a todos los participantes en el proceso de selección mediante mensaje electrónico dirigido a cada uno de ellos a la dirección registrada en la propuesta.

### II. **PREPARACIÓN Y CELEBRACIÓN**

El tercer (3<sup>er</sup>) día hábil siguiente a la notificación del acto de selección del contratista, las partes celebrarán reuniones hasta por diez (10) días calendario para preparar el texto definitivo del contrato de colaboración empresarial que gobernará las relaciones entre ellas y determinará las obligaciones de cada una de ellas.

### III. **CONTENIDO Y ALCANCE**

El contrato se preparará con fundamento en el modelo ofrecido por el oferente en su propuesta, lo cual no implica su aceptación incondicional por parte de **COMFACESAR**, el texto del documento contractual que acuerden las partes deberá ser congruente con las previsiones de la invitación, contener los elementos esenciales del contrato y no

podrá incluir estipulaciones que establezcan derechos y obligaciones para las partes distintos de los previstos en la invitación. El documento contractual deberá incluir:

1. La identificación de las partes.
2. La acreditación de la capacidad de los firmantes para suscribir el contrato.
3. Referencia a la normatividad aplicable al contrato.
4. Definición del objeto del contrato, de conformidad con lo previsto en el pliego de la invitación y en la oferta del contratista.
5. Modalidad de la colaboración empresarial determinando las obligaciones principales de cada una de las partes.
6. Duración y prórrogas del contrato.
7. Garantías.
8. Confidencialidad.
9. Terminación anticipada del contrato.
10. Solución de conflictos entre las partes.
11. Responsabilidad de las partes en el resultado económico del contrato.
12. El precio del inmueble de propiedad de **COMFACESAR**, la obligación de pagarlo y la forma y plazo para efectuar ese pago.
13. Monto de las utilidades que el contratista reconocerá y pagara a **COMFACESAR** y su forma de pago.
14. Cesiones de derechos.
15. Penas por incumplimiento.
16. Reformas del contrato.
17. Documentos del contrato.

#### **IV. FORMATOS ANEXOS A LA INVITACIÓN**

Son formatos anexos a esta invitación los siguientes:

1. Manifestación de interés en participar en esta invitación.
2. Carta de presentación de la oferta.

**FORMATO No. 01  
MANIFESTACIÓN DE INTERÉS**

Valledupar, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2020

Señor  
**JEFE DE LA DIVISIÓN JURÍDICA**  
**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR -COMFACESAR**  
Ciudad.

**ASUNTO: INVITACIÓN PÚBLICA No. COMF - 001 - 2020**

Cordial saludo.

De la manera más atenta nos permitimos manifestar a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR - COMFACESAR** nuestro interés en participar en la invitación de la referencia que tiene por objeto seleccionar el contratista para la ejecución de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en el inmueble de propiedad de **COMFACESAR** situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar en la Calle 1 Norte No. 41-25 de la actual nomenclatura, cuyo derecho de dominio se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Valledupar en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-130791.

Nuestra participación en la invitación será como:

<b>PERSONA NATURAL</b>	
<b>PERSONA JURÍDICA</b>	
<b>CONSORCIO</b>	
<b>UNIÓN TEMPORAL</b>	
<b>PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA</b>	

Atentamente,

---

**FORMATO No. 2**  
**CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

Señor  
**JEFE DE LA DIVISIÓN JURÍDICA**  
**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR -COMFACESAR**  
Ciudad.

**ASUNTO: INVITACIÓN PÚBLICA No. COMF - 001 - 2020**

Cordial saludo.

En mi calidad (persona natural o de representante legal) me permito presentar propuesta con todos los documentos exigidos para participar en la invitación de la referencia que tiene como objeto seleccionar el contratista para la ejecución de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social en el inmueble de propiedad de **COMFACESAR** situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar en la Calle 1 Norte No. 41-25 de la actual nomenclatura, cuyo derecho de dominio se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Valledupar en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-130791. En consecuencia declaro que:

1. Estoy autorizado legalmente para firmar y presentar la propuesta y la documentación anexa.
2. La propuesta y el contrato que llegase a celebrarse me compromete o compromete a la sociedad que represento.
3. Conozco, he revisado y acepto, sin condicionante alguno, todas las condiciones contenidas en la invitación y sus anexos y que renuncio a cualquier reclamación que tenga como fundamento la suspensión del proceso de la invitación o que se derive de la ignorancia o errónea interpretación de los documentos originales de la misma, ya que existió oportunidad suficiente para formular preguntas y solicitar aclaraciones sobre los mismos.
4. Acepto irrestrictamente todas las disposiciones de la invitación relativas al contrato que podría celebrarse.
5. Realizaré los trámites necesarios para el perfeccionamiento y ejecución del contrato en el plazo señalado en los términos de la invitación.
6. La presente respuesta a la invitación consta de \_\_\_\_ folios debidamente numerados.
7. La dirección a la cual se pueden remitir o enviar por correo notificaciones relacionadas con esta convocatoria, es la siguiente:

Nombre del Proponente

Nombre del representante legal:

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

E-mail:

8. Me obligo con **COMFACESAR** a informar todo cambio de residencia o domicilio que ocurra durante el desarrollo del contrato que se suscriba como consecuencia de esta convocatoria y hasta su liquidación final.
9. Para efectos legales hago constar que la información suministrada y certificada es totalmente cierta y puede ser verificada.

Atentamente,

---