

CONVOCATORIA PÚBLICA

(Ley 1537 de 2012 – 2079 DE 2021)

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE
OFERTAS

CP-001-
2022

CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR Y GERENTE DEL PROYECTO DE
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) - AMALI RESIDENCIAL - DEL
INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL “IDM”
DOSQUEBRADAS. RISARALDA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE RISARALDA
MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS
RISARALDA,
2022

CAPITULO

1

INFORMACIÓN GENERAL

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" 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, está facultado para para 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 el Director General del **INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL –IDM-**, identificado con el **NIT. 816.005.795-1**, calidad que acredita con el decreto de 074 de fecha 28 de enero de 2020; con facultades para celebrar uniones temporales, consorcios o convenios de asociación, otorgar subsidios, celebrar contratos y realizar alianzas estratégicas conferidas en el acta 002 de 21 de julio del año 2020, numeral 4 y de acuerdo con la Resolución del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial Nro. 895 del año 2011, artículo 12 numeral 1, literal d. 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 60., y Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes sobre la materia, procede a 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 realizara la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, el cual se encuentra reglamentado por el derecho privado.

Con el propósito de materializar lo contenido en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito entre **F i d u c i a r i a Central S.A.**, y el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección del constructor interesado en desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) Conjunto **AMALI RESIDENCIAL**.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", solicitó a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, la presentación formal de la convocatoria pública para la selección del Fideicomitente Constructor, Comercializador y Gerente para que realice la **GERENCIA INTEGRAL Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - AMALI RESIDENCIAL - DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, RISARALDA**, proyecto que

cuenta con recursos provenientes de: Subsidios Municipales, Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los Promitentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional MI **CASA YA** y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada Promitentes Compradores.

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, administrado por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, con el fin de que lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y los bienes que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO.

LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario, permitirá el proceso de **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA** de un proyecto de vivienda de interés social que constará con un mínimo de **216 Unidades Habitacionales en un mínimo de tres torres**, aproximadamente que conforman el **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión será este quien reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO** una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el contrato fiduciario, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado. En todo caso el número de unidades inmobiliarias y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente.

CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

FIDUCIARIACENTRAL S.A. tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes le permiten.

Dentro de sus actividades principales **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** tiene como actuar: Fiducia de Inversión, de Administración y, Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, ha sido instruida por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** para adelantar la convocatoria pública a terceros interesados en realizar la **CONSTRUCCION, COMERCIALIZACIÓN Y GERENCIA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL- AMALI RESIDENCIAL- DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, RISARALDA**, la cual comprende la **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE M I N I M O 216 Unidades Habitacionales DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN AMALI RESIDENCIAL** del Municipio de Dosquebradas Risaralda. En todo caso el número de unidades inmobiliarias y parqueaderos **c o r r e s p o n d e r á** al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente.

OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, como vocera del **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación de una persona natural o jurídica, sociedades extranjeras, consorcios, y uniones temporales, que cuente con los requisitos de **Experiencia e idoneidad**, como condiciones mínimas para prestar los servicios de: **CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR Y GERENTE DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - AMALI RESIDENCIAL EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS RISARALDA**, la cual comprende la **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE M I N I M O 2 1 6 Unidades Habitacionales DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN AMALI RESIDENCIAL** del Municipio de Dosquebradas Risaralda. En todo caso el número de unidades inmobiliaria y parqueaderos corresponderá al aprobado en la licencia otorgada p o r la autoridad urbanística correspondiente, dicho desarrollo se hará por quien sea elegido bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor, Comercializador y Gerente, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

Este proceso se adelanta basado en la normativa del tema de vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación de proyectos, así como la interventoría de los mismos, conforme a las directrices que imparta el **Instituto de Desarrollo Municipal "IDM"**, como **FIDEICOMITENTE APORTANTE** previa evaluación por parte de éste y al Artículo que habla de las **GERENCIAS INTEGRALES**, que cita textualmente: "Los Patrimonios Autónomos (PA) deberán contar con una Gerencia Integral desarrollada por una persona natural o jurídica de derecho público o privado, consorcio o unión temporal, que deberá ser contratada por dichos PA y que será responsable, entre otros aspectos, de la dirección, administración, operación, supervisión y control de la construcción, promoción, comercialización, y/o socialización de los proyectos de vivienda urbana de interés social nueva". "La Gerencia Integral podrá ejecutar directamente o a través de terceros las labores de construcción de los proyectos de vivienda de interés social, así como la promoción, comercialización, y organización de la demanda en el componente social."

"**PARAGRAFO:** La ejecución de las actividades aquí descritas a través de terceros no exime a la Gerencia Integral de las responsabilidades en la dirección, administración, operación, supervisión, comercialización, socialización, y control del proyecto."

TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE

La **GERENCIA INTEGRAL Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - AMALI RESIDENCIAL**, la cual comprende la

PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DE MINIMO 216 Unidades Habitacionales VIS aproximadamente según la licencia aprobada por la Autoridad Urbanística correspondiente, se realizarán conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, que precisa que una vez el **Instituto de Desarrollo Municipal "IDM"**, como **FIDEICOMITENTE APORTANTE** haya seleccionado el proponente que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso en calidad de **FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario. Se formalizará la incorporación del **FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, suscribiendo para el efecto un "OTROSI", al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pago Inmobiliario **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS** suscrito el tres (03) de marzo de dos mil veintidós (2022) y en los términos que éste indica, a través del cual se precisan las condiciones de calidad, así como las obligaciones derivadas de la **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA**, y todas las inherentes al ser el responsable de la ejecución del proyecto.

En virtud de lo anterior, una vez se tenga la comunicación escrita por parte del **Instituto de Desarrollo Municipal "IDM"**, con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo OTROSI, en el cual, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar las obligaciones a su cargo contenidas en el citado contrato fiduciario.

Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR Y GERENTE** en los términos del citado contrato de fiducia mercantil, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en el mismo, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la **Fiducia ría Central S.A.** ni con **EL FIDEICOMISO IDM AM ALI DOSQUEBRAD AS, y/ o**, el **Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

El proceso es seleccionar el proponente que ofrezca experiencia e idoneidad relacionada con Gerencia de Proyectos de Vivienda nueva, teniendo en cuenta las condiciones y requerimientos técnicos, financieros y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, para contratar los servicios de **PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA de MINIMO 216 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN AMALI RESIDENCIAL** del Municipio de Dosquebradas Risaralda. En todo caso el número de unidades inmobiliaria y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente. El promotor seleccionado se ocupará de la socialización, promoción, operación, apoyo en las convocatorias, comercialización, trámite para obtención y aplicación de todo tipo de subsidios aplicables a los proyectos VIS del orden Nacional y territorial, asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos, la elaboración de estudios, diseños y demás trámites y acciones requeridas para el licenciamiento del proyecto ante la entidad competente por su propia cuenta y riesgo,

presentación de la pre factibilidad financiera, así como también la dirección y apoyo en la administración de la obra, también la proyección de las promesas de compra-venta y minutas de las escrituras resultantes del proceso, tramites notariales y de registro de las viviendas, elaboración y aprobación de propiedad horizontal del proyecto, operación y manejo administrativo del proyecto hasta ser entregado a los propietarios (Beneficiarios) del proyecto.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

La codificación utilizada es: Codificación Estandarizada Internacional de Bienes y Servicios para el Comercio Electrónico (UNSPSC de las Naciones Unidas)}

CÓDIGO DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC				
SEGMENTOS	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
81000000	81100000	81101500	81101513	GESTIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS
72000000	72110000	72111100	72111101	SERVICIO DE CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS NUEVOS
72000000	72110000	72111100	72111006	SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS UNIFAMILIARES NUEVAS

ALCANCE DEL CONTRA TO DEL FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADORY - GERENTE

Las actividades a ejecutar por el promotor seleccionado serán las descritas a continuación, no obstante, si para el desarrollo del objeto contractual se llegare a requerir de alguna actividad que no esté prevista en el siguiente listado, el supervisor por parte del IDM podrá solicitar su ejecución:

POR LA PROMOCIÓN:

- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA autorización** escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- Coordinar la construcción y/o adecuación de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: **"Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria"**.

- En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte 1 Título 111 Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo - SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE con LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en consideración a los subsidios en especie o dinero otorgados, y a su vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

POR EL DISEÑO:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará **EL PROYECTO**.

- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, ascensores, de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO** en caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación
- Atender los resultados a las consultas ante IDM u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por el IDM o curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otro sí de vinculación al contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA. AL FIDEICOMISO Y AL IDM** por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS** ni el **INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL - IDM** obran como constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del otro sí de vinculación al contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de lote o fraccionamiento,

englobe y ciertas necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

POR LA GERENCIA:

- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas a **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Todo lo anterior con previa autorización escrita del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma del otrosí de vinculación al contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS** la factibilidad económica del **PROYECTO**.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por el IDM y la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones con la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de ser requerido por este.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por el IDM, y las demás autoridades competentes.

- Coordinar la presentación y la obtención de las licencias y permisos de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por el IDM, curaduría y demás entes que tengan relación al proyecto, o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva con su correspondiente formulario de calificación.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercializaciones efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos. en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
 - Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual

deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**.

- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

POR LA CONSTRUCCIÓN:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida o p o r t u n i d a d y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Suscribir las **PROMESAS DE COMPRA VENTA**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia del contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- Atender el almacenamiento a d e c u a d o y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nom br ando p a r a tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones s o c i a l e s de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO, o el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM"** y los trabajadores contratados.
- Cumplir c o n la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.

- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos récord correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos, ascensores y sistemas, del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.
- Controlar la contratación de personas, sub contratistas, **INTERVENTOR**, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.

- Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO a los PROMITENTES **COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de PROMESA **DE COMPRAVENTA** y en las escrituras de transferencia.
- Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE, ostenta la calidad de enajenador.**
- Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas **l a s deben e n t r e g a r** , una vez cumplidas las **CONDICIONES para** la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES destinados** a la construcción del **PROYECTO**.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO LOTE -

APORTE MUNICIPIO:

El proyecto **AMALI RESIDENCIAL**, se implantará en un predio (lote) aportado al patrimonio autónomo por el Instituto de desarrollo Municipal de Dosquebradas "IDM" El cual cuenta con un área de **8.686.53** mts² y matrícula inmobiliaria **294-73066** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas Risaralda.

El avalúo del terreno aportado por el Instituto de Desarrollo Urbano de Dosquebradas es de **Dos mil millones trescientos diez y seis millones seiscientos setenta y tres mil quinientos setenta y seis pesos M/C (\$2.316´673.576**, el cual será actualizado por el constructor, comercializador y gerente seleccionado antes de intervenir el predio.

Por lo tanto, el valor de lote aportado por el Instituto de Desarrollo Municipal de Dosquebradas "IDM" será retornado al IDM, en el porcentaje que le corresponderá a cada unidad habitacional construida, en el momento de escrituración y entrega al comprador, recursos que serán invertidos por el IDM en proyectos VIS O VIP, al igual que se asignara un subsidio municipal en dinero a las

familias del proyecto que sean beneficiarias del subsidio Nacional o Cajas de Compensación Familiar cuyo valor será asignado y autorizado por Junta Directiva del IDM a través de resolución de asignación y descuento del valor del predio aportado por el IDM. De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas Risaralda, en el sector donde se encuentra ubicado el lote del proyecto **AMALI RESIDENCIAL** la clasificación del suelo es URBANO, al cual se accede por la vía principal del Barrio la macarena pavimentada, Lote de terreno Paraje frailes lote **02A**, la topografía del lote es semi plana.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

El proyecto inmobiliario de **vivienda de Interés Social • V.I.S.**, estará conformado por mínimo tres (3) bloques, cada uno conformado por dos torres, para un total de seis (6) torres a desarrollarse en mínimo tres (3) etapas de la siguiente forma:

- **En la etapa 1:** Bloque 1 van a construirse mínimo 72 apartamentos, mínimo 36 apartamentos por cada torre, 2 torres de mínimo 9 niveles y ocho (8) apartamentos por piso. Para un valor total de 9.720 SMLMV
- **En la etapa 2:** Bloque 2 van a construirse mínimo 72 apartamentos, mínimo 36 apartamentos por cada torre, 2 torres de mínimo 9 niveles y ocho (8) apartamentos por piso. Para un valor total de 9.720 SMLMV
- **En la etapa 3:** Bloque 3 van a construirse mínimo 72 apartamentos, mínimo 36 apartamentos por cada torre, 2 torres de mínimo 9 niveles y ocho (8) apartamentos por piso. Para un valor total de 9.720 SMLMV
- **Nota:** En el caso de presentarse la posibilidad de optimizar el predio y se realicen más bloques, torres o apartamentos se adicionarán nuevas etapas.

Para un total mínimo de 216 apartamentos, mínimo 100 parqueaderos, de los cuales serán 72 privados y 28 de visitantes. Dejando claro que si aumenta la cantidad de bloques, torres o niveles debe aumentar el número de parqueaderos acorde a las exigencias del POT de Dosquebradas que tenga estipulado para este tipo de proyectos, para un valor total de 29.160 SMLMV

Proyecto que se desarrollará en el Lote ubicado en la Zona Urbana del Municipio de Dosquebradas Risaralda identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **294-73066** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas Risaralda, de propiedad del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, en adelante el PROYECTO.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Dentro del marco del objeto jurídico del contrato de fiducia mercantil al cual se vincule el oferente seleccionado por el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" el constructor fiduciario estará obligado a ejecutar las siguientes actividades de carácter técnico:

- Construcción de mínimo 216 viviendas de acuerdo al uso de densidad determinado por el POT y la curaduría urbana.
- Área mínima sugerida de la vivienda: A partir de 45 m² VIS, consideraciones: dos o tres alcobas. Se sugiere dos alcobas más área para expansión futura como estándares mínimos de calidad para la VIS en Dosquebradas, cocina y zona de ropas (interna o externa), Unidad sanitaria completa, puertas interiores en baño y alcobas, incluyendo cerraduras, Puertas exteriores en materiales resistentes a la intemperie, elementos de protección en zonas comunes y balcones.
- Cuota de estacionamientos privados: deberán garantizar una dotación mínima de estacionamientos para automóviles de uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda, debidamente conformados con pavimento rígido o flexible o articulado y demarcados.
- Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por los Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.
- El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio o distrito y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Leyes 361 de 1997 y 546 de 1999 (parágrafo 2, artículo 9); y los decretos 1538 de 2005 y 160 de 2003).
- El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, basureros, entre otros.
- Con relación a la obligación establecida en la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1 %) de las viviendas construidas para la población minusválida.
- Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción). En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de

Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

- El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10.(Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.) y Decreto 1513 de 2012. En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.
- Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en duetos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
- Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el(los) predio(s) en que se localice el proyecto tenga(n) cubrimiento de este servicio.

En todo caso se debe cumplir como MINIMO con el anexo 4 especificaciones técnicas para vivienda y urbanismo VIS adjunto a esta convocatoria emitida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO:

Dado que se trata de la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, los precios máximos a los cuales es posible comercializar la vivienda están claramente definidos por la ley, sobre la base de 135 SMMLV para la vivienda de interés social o el que rija en el año de escrituración. Lo anterior, significa que dentro de dichos valores se encuentran incluidos los costos de la obra, las utilidades, los honorarios, los imprevistos, y en general todos los gastos que acarree para el constructor seleccionado la realización del proyecto. Por tanto, y bajo ninguna circunstancia podrán reconocerse incrementos en dicho valor, aun cuando el constructor haya incurrido en valores que superen inclusive el valor total del proyecto. Por tanto la presentación de una propuesta implicará

que el proponente realizó los estudios, análisis y valoraciones pertinentes para prepararla y presentarla bajo su exclusiva responsabilidad y, por lo mismo, no se reconocerá sobre costo alguno derivado de deficiencias en ellos. Para el proyecto AMALI RESIDENCIAL: Se tiene un presupuesto estimado en ventas de: **VEINTE NUEVE MIL MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$29.160.000.000.00)**

PLAZO PARA LA REALIZACION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato de fiducia mercantil ha sido pactado por 06 meses desde su fecha de suscripción, es decir, desde el 03 DE MARZO DE 2022, o hasta el cumplimiento de su objeto. Las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que elija el Instituto de Desarrollo Municipal de Dosquebradas tendrán vigencia desde la suscripción del otrosí al contrato de fiducia mercantil que vincule al primero a dicho contrato en los términos del documento de constitución y sus modificaciones vigentes el cual podrá ser prolongado en el tiempo y a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

La ejecución del contrato se desarrollará en seis etapas las cuales se relacionan a continuación: en un plazo de 24 meses por parte del constructor.

FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

Para facilitar el control de actividades que realiza LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, el contrato de Fiducia Mercantil enunciado, se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

- 1. FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del inmueble en el FIDEICOMISO. Esta etapa inició a partir de la suscripción del contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS** por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y comprende la suscripción de la respectiva resolución por el del Instituto de Desarrollo Municipal de Dosquebradas de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el FIDEICOMISO, con El inmueble identificados con matrícula inmobiliaria **N.º 294-73066** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas Risaralda, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la FIDUCIARIA, etapa en la cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, realizó los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad de los inmuebles a favor del FIDEICOMISO, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, la misma finaliza una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la FASE DE PROMOCIÓN de la primera etapa constructiva del proyecto AMALI RESIDENCIAL.
- 2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas

en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO vinculados inicialmente como ENCARGANTES al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la FIDUCIARIA hasta que se cumplan LAS CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR indicadas en el contrato de fiducia mercantil. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas de la etapa constructiva respectiva del PROYECTO. Término que será de 3 meses prorrogables 3 meses más.

3. FASE PREVIA. PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación que realiza LA FIDUCIARIA del cumplimiento, por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cada una de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil, para la liberación de los recursos de cada etapa constructiva del PROYECTO destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del PROYECTO que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, en caso de cumplirse con las CONDICIONES, de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el contrato de fiducia mercantil. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES, es de seis (6) meses, contados a partir de la comunicación que remita EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, informado el inicio de la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO, prorrogables automáticamente por seis (3) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de cada etapa constructiva del PROYECTO, se modificará este contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada ENCARGANTE.

4. ETAPA DE LA CONSTRUCCIÓN: Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la construcción de cada etapa del **PROYECTO**. Dicha etapa será de 12 meses contados a partir de que se declare terminada la fase de preventa de cada una de las etapas del **PROYECTO**, prorrogables según necesidad, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.

Para ajustar los tiempos y concuerden con la fiducia este se podrá modificar en el otrosí de vinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario - tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Esta fase será de 3 meses prorrogable 3 meses más para cada una de las etapas. Contados a partir de que se radique la primera escritura de transferencia de la etapa respectiva.

6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del contrato de fiducia mercantil y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una

cualquiera de las causales de terminación de dicho contrato. Termina que será de 2 meses prorrogable 2 meses más. Luego finalizada la etapa de escrituración de todas las etapas del PROYECTO.

CONDICIONES DE GIRO DEL CONTRATO

Se entenderá que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** seleccionado para la realización del proyecto **AMALI RESIDENCIAL** ha alcanzado las condiciones de giro, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo de 3 meses prorrogables por 3 meses más contados desde la suscripción de la fecha en la que se remita por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR comunicación informando el inicio de la promoción de la etapa respectiva del PROYECTO. Las condiciones de giro serán las siguientes:

Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el PROYECTO debidamente ejecutoriada, cuyo titular debe ser EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del (los) inmueble (s) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del FIDEICOMISO, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la FIDUCIARIA.

Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, elaborado por uno de los abogados elegidos por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, autorizado por la FIDUCIARIA.

Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO.

Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentran a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del contrato de fiducia mercantil.

Certificar el cumplimiento del punto de equilibrio financiero del PROYECTO, esto es, el cierre financiero, el cual establece que el Fideicomitente CONSTRUCTOR cuenta con la cantidad de recursos necesarios para cubrir los gastos y costos de la respectiva etapa del PROYECTO, los cuales, adicional a los recursos de crédito constructor y/o inversión directa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR certificada por el representante legal y revisor fiscal o contador, según sea el caso, deberán provenir de la vinculación de los ADHERENTES interesados en adquirir unidades resultantes de la etapa correspondiente del mismo que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, y consignados por cada uno de ellos en los Fondos, de conformidad con el plan de pagos establecido en la respectiva CARTA DE INSTRUCCIÓN, además de los recursos pendientes por recibir. El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

Certificación suscrita por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la que conste que los recursos que serán liberados por LA FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO por parte de los ENGARGANTES en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción correspondientes a la etapa determinada del PROYECTO, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO de la misma, en virtud de lo dispuesto en el contrato de fiducia mercantil y en las Cartas de Instrucción respectivas.

Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, e n t r e otros, **EL FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, Y EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS.

La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S. A. de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

Otros Documentos: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

Carta de aprobación del crédito emitida por una entidad financiera y/o recursos propios certificados por el representante legal, el contador público o su revisor fiscal si se requiere, a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso de requerirse de ello para la culminación del PROYECTO. Adicionalmente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitado y certifiquen el avance de obra a la fecha de Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y certificada por el INTERVENTOR.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA CONVOCATORIA

El presente proceso se rige por las normas previstas en la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021, que define que la selección se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la Ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Además de la ley 1796 del 2010 y el decreto 282 de 2019, que hacen relación de la entrada en vigencia de la póliza de vivienda segura

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A. únicamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS** y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE vinculará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto seleccionado por el INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS, a través de este proceso.

INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

La persona natural o jurídica que, presente los requisitos de experiencia e idoneidad, no podrá estar incurso dentro de las causas de inhabilidad o incompatibilidad y de conflicto de intereses previstos en el ordenamiento legal colombiano, especialmente las establecidas por el Decreto 2045 de 2012.

El oferente deberá conocer los términos de referencia y las normas que regulan el presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta. El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que en todo momento deberá primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior, el oferente al momento de presentar su propuesta, deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentran incurso en conflicto de intereses.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y del contrato que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si el Instituto de Desarrollo Urbano de Dosquebradas, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta.

IDIOMA.

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

Cualquier literatura impresa puede estar escrita en otro idioma, sin embargo deberán estar acompañadas de una traducción oficial al castellano debidamente apostillada.

CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE CONVOCATORIA.

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, así como formas asociativas bajo la modalidad de consorcios o uniones temporales; Cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del mencionado proceso de selección, y que no estén incursos en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, a través de Fiduciaria Central S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

El oferente responderá de conformidad con las normas legales establecidas para el efecto, por incurrir en prohibiciones, develar información reservada y/o suministrar información falsa.

En todo caso, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que requiera para efectos del proceso de contratación según se indique por el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" como evaluador.

NOTA: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida por EL CONTRATANTE, que no sea necesaria para la habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada. Será el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" el encargado de responder las observaciones realizadas en calidad de evaluador.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico fiduciaria@fiducentral.com. Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, Dirección: **Avenida El Dorado No. 69 A – 51 / Torre B / Interior 3 Bogotá D:C** y e s t a r á dirigido **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, enunciando, además, el objeto del proceso de selección.

Así mismo, deberá remitirse un ejemplar original de la propuesta con sus respectivos anexos ante el Instituto de Desarrollo Municipal de Dosquebradas, en la dirección **Calle 50 14-56 Barrio Los Naranjos Ciudad: Dosquebradas – Risaralda**. Email: institucional@idm.gov.co

Las respuestas, s e r á n suministradas a través del mismo correo electrónico al oferente, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso.

INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, no se hace responsable por su utilización.

El oferente deberá examinar, analizar y estudiar cuidadosamente todos los documentos tales como formularios, condiciones, especificaciones, e informarse oportunamente de todas las circunstancias que puedan afectar el objeto, su costo y tiempo de ejecución, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y solo a través de adendas debidamente enviadas desde el correo electrónico fiduciaria@fiducentral.com publicadas en la página web de LA Fiduciaria. Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciera del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración a los siguientes correos electrónicos fiduciaria@fiducentral.com, dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso. El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

El oferente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y los anexos que hagan parte integral del proceso de selección.

NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en los Términos de Referencia y en el contrato, el Promotor deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar.

CAPITULO II PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL PROCESO DE SELECCIÓN CONVOCANTE:

Es la Sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A., actuando e x c l u s i v a m e n t e como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, la cual ha sido i n s t r u i d a por **EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL "IDM"**, para adelantar el p r e s e n t e proceso de selección.

EL CONTRATANTE:

Será el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**, quien es el administrador de los inmuebles transferidos por EL IDM en calidad de Fideicomitente Aportante. Para todos los efectos de la presente Convocatoria, el Convocante en adelante se denominará " **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS**".

OBJETO CONTRATO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) AMALI RESIDENCIAL por su propia cuenta y riesgo y que constará. En los términos de la aprobación de la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente.

DESTINATARIOS DE LA CONVOCATORIA

Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidas. interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos.

CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará **EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS "IDM"** directamente:

- Apertura del proceso y publicación de la Convocatoria:
04 de Mayo de 2022 Página web de la Fiduciaria Central S.A www.fiducentral.com
- Observaciones e inquietudes sobre la Convocatoria
El 09 de mayo de 2022 hasta las 4:00 p.m. Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central. Radicado electrónico A los correos fiduciaria@fiducentral.com
- Respuesta de observaciones e inquietudes y publicación de Convocatoria Definitiva:
14 de mayo de 2022 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Recepción de las propuestas (Cierre del Proceso):
23 de mayo de 2022 hasta las 4:00 p.m. Oficinas de la Fiduciaria Central
- Informe de Evaluación de propuestas:

26 de mayo de 2022

En la página web www.fiducentral.com

- Plazo para presentar Observaciones a la Evaluación:
De 30 de mayo hasta las 4:00 p.m Radicado Físico: Oficinas de la Fiduciaria Central
Radicado electrónico al correo fiduciaria@fiducentral.com
- Respuesta a las observaciones sobre la Evaluación: 1 de junio del 2022 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com
- Adjudicación del Contrato al proponente ganador 3 de junio de 2022 hasta las 5:00 p.m.
A los correos electrónicos suministrados por los interesados en cada observación y en la página web www.fiducentral.com

Firma del Contrato: El 06 de junio de 2022 Oficinas de la Fiduciaria Central.

PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El convocante, previa decisión en este sentido por parte del Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB de la Fiduciaria. (www.fiducentral.com)

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, EL IDM y el PA por instrucción de éste, darán por terminado anticipadamente el proceso de selección que se regula en ésta Convocatoria, independientemente del estado en que se encuentre Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto, según lo determine el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM".
- Cuando expresamente lo determine el Instituto de Desarrollo Urbano de Dosquebradas "IDM" por razones de conveniencia. En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA y por instrucción del IDM publicará un aviso en la página Web, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes.
- Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

CAPITULO III PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente de las condiciones y requisitos consignadas en este documento y en consecuencia, los proponentes serán responsables por los datos, informes, documentos y resultados que se suministren durante el proceso de selección así como de aquellos que se entreguen durante la ejecución de los contratos, que llegaren a suscribirse.

El sólo hecho de la presentación de las ofertas, no obliga en forma alguna a Fiduciaria Central S.A., ni al PA, ni al IDM a aceptarlas, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes efectivamente las presenten.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA PRESENTACIÓN:

Las ofertas deberán ser entregadas en original y una (1) copia debidamente marcadas y su contenido foliado en forma ascendente, sin incluir hojas en blanco, con un índice punto por punto en el orden establecido en la presente Convocatoria, anexando en cada ejemplar todos los documentos y requisitos exigidos, así como copia de la misma en medio magnético. Las ofertas deberán ser entregadas en sobres cerrados, sellados y rotulados así:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO
INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS.

Convocatoria P r o c e s o de Selección Promotor PROYECTO AMALI RESIDENCIAL Objeto: (El señalado en la convocatoria)

Nombre o Razón Social del proponente

Indicar en cada sobre si contiene ORIGINAL O COPIA Dirección

Teléfono-Fax Correo Electrónico

- Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados.
- Si se advirtiere alguna diferencia entre el original de una propuesta y sus copias, prevalecerá la información consignada en el original. De igual manera, se exige total concordancia entre la propuesta presentada y sus anexos.
- Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.
- No se aceptan propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones a las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL "IDM", durante la evaluación.
- La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.
- El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.
- Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta

PROPUESTAS PARCIALES Y ALTERNATIVAS:

El **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS** no aceptará propuestas parciales ni alternativas para esta contratación.

DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA:

La propuesta deberá conformarse con los documentos que se relacionan a continuación. La omisión de documentos n e c e s a r i o s para la comparación de las propuestas impedirá tenerla en cuenta para su evaluación y posterior adjudicación por parte del INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS.

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta deberá acompañarse de una carta de presentación firmada por el representante legal o por el apoderado constituido para tal efecto, la cual deberá diligenciarse según formato establecido en el Anexo N° 1. En caso que la oferta sea

presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la carta de presentación debe ser suscrita por la persona que represente el Consorcio o la Unión Temporal. En todo caso, a la oferta deberá anexarse el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal. Con la firma de dicho documento, el oferente declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de Incompatibilidad e inhabilidad para presentar la oferta y acepta y conviene expresamente en los procedimientos, contenidos y obligaciones recíprocas derivados de la Convocatoria.

Si el proponente No incluye la Carta de Presentación de la propuesta, o si incluyéndola no está suscrita por el proponente o por el representante legal o apoderado, constituidos en debida forma para el efecto, EL IDM, rechazará la propuesta.

- En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.
- Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato.
- En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.

Cuando la propuesta se presente en cualquiera de estas modalidades de asociación, el proponente deberá presentar el documento idóneo, ajustado a las siguientes exigencias:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del IDM. La omisión de este señalamiento hará que el IDM tome la propuesta como presentada por un Consorcio para todos los efectos.
- Los miembros del Consorcio o la Unión Temporal deberán acreditar la autorización de los órganos de las sociedades que lo conforman para consorciarse y designar la persona que representará al Consorcio o Unión Temporal y adjuntar copia del documento que regula su relación.

- Los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad, estableciendo el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes y hacer la designación de la persona que tendrá la representación. Así mismo deberán señalar que el Representante del Consorcio queda facultado para presentar propuesta, y en caso de resultar adjudicatario, suscribir, ejecutar, modificar, y liquidar el Contrato si al representante del Consorcio o de la Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede, la propuesta será rechazada.
- Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de la vigencia del contrato (plazo de ejecución y liquidación) y tres (3) años más. La omisión de este documento o de las firmas de sus integrantes y la falta de designación del representante no son subsanables y generan el rechazo de la propuesta. Las demás deficiencias o errores son subsanables dentro del término perentorio que al efecto señale FIDUCENTRAL so pena de rechazo de la propuesta si no cumple.
- Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman. Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con un (1) año de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

- Personas Jurídicas Nacionales. Si el proponente es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal mediante el original del certificado de existencia y representación legal expedido, dentro de los 30 días calendario anterior al cierre de este proceso de selección, por la Cámara de Comercio o autoridad competente.
- Personas Jurídicas Extranjeras. Deberán aportar el original del documento que acredite la inscripción en el registro correspondiente en el país en donde tienen su domicilio principal o el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del lugar donde tenga sucursal en Colombia.
- Personas Naturales. Si el proponente es persona natural, deberá anexar copia de la cédula de ciudadanía y presentar el registro mercantil, expedido por la Cámara de Comercio, cuando a ello hubiere lugar.
- Consorcios / Uniones Temporales. Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, cada firma integrante, debe comprobar su existencia y representación legal, presentando el acta de constitución.
- En el evento que el proponente no allegue con su propuesta los originales de los certificados solicitados o sean allegados con fecha de expedición anterior a la exigida, el IDM directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO

lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LA PROPUESTA Y SUSCRIBIR EL CONTRATO.

- Si el representante legal de la persona jurídica tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntarse el documento de autorización expresa del órgano competente, en el cual se le faculte para conformar el Consorcio o Unión Temporal si fuere el caso, presentar la propuesta y para celebrar el contrato, en caso de ser favorecido con la adjudicación, o en su defecto certificación del Secretario de la Junta donde conste tal autorización.
- En el evento que el representante legal se encuentre limitado en sus facultades para presentar propuestas y para suscribir el contrato y no presente autorización del órgano directivo correspondiente, el IDM directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA lo requerirá para que los aporte en debida forma. Si dentro del término fijado no aporta lo solicitado, la propuesta será rechazada.

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

La persona natural o el Representante Legal de la persona jurídica que se presente como proponente debe allegar fotocopia del documento de identificación.

CERTIFICADO DEL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES

El proponente debe adjuntar a la propuesta el certificado expedido por la Contraloría General de la República. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en el boletín de responsables fiscales, se rechazará la propuesta.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la suscripción de la Carta de Presentación de la propuesta (Anexo 1), y posteriormente, en caso de resultar adjudicatario, con la firma del contrato correspondiente, que no se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS "IDM" como evaluador verificará en el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, el cual también será allegado con la propuesta, que el proponente no se encuentre en dicho sistema. En caso que el proponente y/o su representante legal se encuentren reportados en dicho sistema, se rechazará la propuesta.

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 proceso, el IDM directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del FIDEICOMISO, previa modificación de la convocatoria en este sentido, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, 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.

En todo caso, el proponente que resulte seleccionado por EL IDM debe mantener la validez de su oferta, hasta la legalización del respectivo contrato.

CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas por EL IDM y, en consecuencia, no serán evaluadas:

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- Cuando se advierta que el proponente ó alguno de sus miembros ó su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2045 de 2012 y en las demás normas que regulen la materia.
- Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera exigida dentro de ésta Convocatoria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección y no se adjunte la respectiva autorización.
- Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento o en los plazos que defina el convocante.
- Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.
- Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, y/o financiero y/o técnico contenidos en esta Convocatoria.
- Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir, luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.

- Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un porcentaje superior al máximo previsto para la presente convocatoria.
- Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT
- Cuando el proponente o uno de sus miembros figure reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros se encuentre reportado en el sistema de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Las demás que, se señalen en este documento, sus anexos o sus modificaciones.

CAPITULO IV CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA PROPUESTA

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación por EL I D M como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

ACREDITACIÓN EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán tener mínimo cinco (5) años de registrada en Cámara de Comercio a la fecha de la presentación de la propuesta y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, sin embargo ninguno podrá tener menos de 5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; presentar un original del certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién

ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin SUCURSAL en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en la presente Convocatoria. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la Apostilla de la HAYA que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática. En general en estos casos se aplicará lo dispuesto en el artículo 480 del Código de Comercio. 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 numerales precedentes, según corresponda. Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el original del acta de conformación, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, sin embargo, ninguno podrá tener menos de 5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta.

CERTIFICACION EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTELEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL.

Esta certificación deberá presentarse dentro de la propuesta.

DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la presentación de la propuesta, y la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- 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 de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS:

La verificación de cumplimiento de la Capacidad Financiera no tiene ponderación; se estudiará la información Financiera al momento de la presentación de la propuesta, con el fin de poder verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el presente documento.

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de diciembre de 2021, reportada en los estados financieros debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas.

EVALUACIÓN FINANCIERA

La verificación de la capacidad financiera se realizará con base en las cifras reflejadas en los estados financieros los cuales deben estar acompañados de las respectivas notas. El cumplimiento consistirá en determinar si el proponente (sea persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal) cumple los requisitos mínimos financieros que se han estimado suficientes para minimizar el riesgo durante el desarrollo y ejecución del contrato, teniendo en cuenta los siguientes parámetros reflejados en el RUP:

Registro Único de Proponentes - RUP

El proponente, deberá estar inscrito en el Registro Único de Proponentes - RUP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015. En el caso que el proponente sea un consorcio o unión temporal, la inscripción se verificará por cada uno de sus integrantes.

El certificado del RUP presentado por el proponente deberá haberse expedido como máximo con un (1) mes de anterioridad a la fecha de cierre del proceso de selección. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

La codificación UNSPSC objeto del proceso es la siguiente:

CODIGO DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC				
SEGMENTOS	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
81000000	81100000	81101500	81101513	GESTIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS
72000000	72110000	72111100	72111101	SERVICIO DE CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS NUEVOS

72000000	72110000	72111100	72111006	SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS UNIFAMILIARES NUEVAS
----------	----------	----------	----------	---

Nota: En caso de Consorcios o Uniones temporales uno o varios integrantes de quienes conformen la figura de asociación podrán cumplir mínimo dos códigos de los aquí enunciados, sin importar el porcentaje de participación.

Capacidad Organizacional

La capacidad organización se verificará en el registro único de proponentes que se encuentre en firme, y vigente para el momento en que la entidad lo requiera según informe de evaluación.

ROE (Rentabilidad sobre patrimonio), determina la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre patrimonio, mayor es la utilidad de los accionistas.

ROE: Utilidad Operacional /Patrimonio.

Deberá ser mayor o igual a cero (0)

ROA (Rentabilidad sobre activos), Determina la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo, este valor debe ser menor o igual que el ROE.

ROA = Utilidad Operacional / Activo Total.

Deberá ser mayor o igual a cero (0) y menor o igual el ROE del proponente

NOTA: En el caso de ser proponente plural, los indicadores de la capacidad organizacional se calcularán de la siguiente manera: con base en la suma aritmética simple de cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal sin importar su porcentaje de participación

Capacidad Financiera

El componente financiero se verificará en el Registro Único de proponentes que se encuentre en firme y vigente.

El comité Evaluador calculará los siguientes indicadores financieros y verificará el cumplimiento de las condiciones que se detallarán a continuación

Índice de liquidez, Deberá ser mayor o igual a uno (1).

Liquidez = (Activo Corriente / Pasivo Corriente) \geq 1

NOTA: En el caso de ser proponente plural, el indicador se calculará con base en la suma aritmética simple de los valores que aporta cada integrante al componente del indicador

independientemente de la participación de los integrantes del oferente plural, de acuerdo con el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación.

Lo anterior se traduce en lo siguiente:

Suma de los componentes de los indicadores

En esta opción cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador.

$$(iii) \text{ indicador} = \frac{(\sum_n \text{Componente1 del indicador})}{(\sum_n \text{Componente2 del indicador})}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura)

En esta opción el indicador es el mismo independientemente de la participación de los integrantes del oferente plural.

NOTA: Si el proponente no cuenta con obligaciones financieras a corto plazo, es imposible calcular la liquidez, por lo anterior, de darse esta situación, el proponente resultará habilitado. Lo anterior se sustenta en que, para el cálculo del indicador, el denominador de la fórmula es el pasivo corriente, al realizarse el cálculo con denominador cero (0), el resultado será INDETERMINADO.

Nivel de endeudamiento: Deberá ser menor o igual al cero punto setenta (0.70)

Nivel del endeudamiento= (Pasivo Total / Activo Total) ≤ 0.70

En caso de ser proponente plural, el indicador se calculará con base en la suma aritmética simple de los valores que aporta cada integrante al componente del indicador independientemente de la participación de los integrantes del oferente plural.

Lo anterior, se traduce en lo siguiente:

Suma de los componentes de los indicadores

En esta opción cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador.

$$(iii) \text{ indicador} = \frac{(\sum_n \text{Componente1 del indicador})}{(\sum_n \text{Componente2 del indicador})}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura)

En esta opción el indicador es el mismo independientemente de la participación de los integrantes del oferente plural.

Razón de Cobertura de Intereses: Deberá ser mayor o igual a uno (1)

Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de intereses ≥ 1

NOTA: En el caso de ser proponente plural, el indicador se calculará con base en la suma aritmética simple de los valores que aporta cada integrante al componente del indicador independientemente de la participación de los integrantes del oferente plural, de acuerdo con el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación.

Lo anterior, se traduce en lo siguiente:

Suma de los componentes de los indicadores

En esta opción cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador.

$$(iii) \text{ indicador} = \frac{(\sum_n \text{Componente1 del indicador})}{(\sum_n \text{Componente2 del indicador})}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura)

En esta opción el indicador es el mismo independientemente de la participación de los integrantes del oferente plural.

NOTA: Si el proponente no cuenta con obligaciones financieras a corto plazo, es imposible calcular la liquidez, por lo anterior, de darse esta situación, el proponente resultará habilitado. Lo anterior se sustenta en que, para el cálculo del indicador, el denominador de la fórmula son los gastos financieros, al realizarse el cálculo con denominador cero (0), el resultado será INDETERMINADO.

PATRIMONIO

- **Capital de trabajo** mínimo de MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000.00), los cuales podrá acreditar con certificación de existencia en cuentas bancarias o en su defecto con la carta de aprobación de crédito bancario: El constructor que salga seleccionado, tendrá un mes de plazo, después de firmado el respectivo contrato, para acreditar la disponibilidad líquida de los recursos aquí contemplados, los cuales deberán estar disponibles para apalancar todo el proyecto de vivienda hasta su culminación

Para el caso de consorcios y uniones temporales, interesadas en participar en el proceso, cada uno de los integrantes deberá anexar los Estados financieros a 31 de diciembre de 2021. Para efectos del cálculo de los índices a evaluar, se tendrán en cuenta la suma de participación de los miembros que conforman el consorcio o unión temporal.

La propuesta será aceptada siempre que al aplicar cada uno de los indicadores anteriormente enunciados, su resultado cumpla la condición de aceptada.

Cuando el proponente no cumpla con alguno de los índices en la verificación financiera será considerada como NO HABILITADA, por lo tanto, no continúa en el proceso de selección. En caso de propuestas presentadas por consorcio o unión temporal cada uno de sus integrantes deberá aportar el RUT.

DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente, y cada uno de sus integrantes, en caso de ser uniones temporales y/o consorcios, deberán entregar en original, la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 2 de este documento. El IDM directamente o a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PA, podrá solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación del Proyecto. En el caso en que la información solicitada por el convocante no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal cumplan con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo- SARLAFT, establecido por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para lo cual el proponente, con la suscripción de la Carta de Presentación de la Propuesta se obliga expresamente a entregar a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. la información veraz y verificable que ésta le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y la autoriza para realizar la verificación correspondiente. En el caso en que el proponente o alguno de sus miembros o su representante legal no cumplan con las políticas establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en materia de verificación SARLAFT la propuesta será rechazada.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

- Carta de presentación de la propuesta, debidamente suscrita por el Representante Legal o su apoderado acreditado mediante poder.
- Copia de la cédula del representante Legal.

- Acreditar que su objeto social le permite desarrollar las obligaciones propias de la calidad de FIDEICOMITENTE **CONSTRUCTOR** en el contrato de fiducia mercantil.
- Tener mínimo cinco (5) años de registrada en Cámara de Comercio a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes, sin embargo, ninguno podrá tener menos de 5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional.
- Experiencia en ventas de proyectos inmobiliarios cuya sumatoria sea como mínimo el cien por ciento (100%) del valor establecido como presupuesto oficial de la presente invitación.
- Haber construido obras civiles y/o viviendas, proyectos en altura y/o multifamiliares con un tamaño como mínimo de 15.000 metros cuadrados en su totalidad, dentro de los siete (7) últimos años inmediatamente anteriores a la fecha de esta invitación, debidamente certificados por el representante legal o soportado con las licencias expedidas por las autoridades correspondientes.
- Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio principal y para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, el COPNIA o respectivo documento en que se evidencie la vigencia.
- El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o 10 similares, cuando corresponda según la normatividad vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto.862 de 2013) de la siguiente manera: - Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional.- Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal. - La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES y en todo caso debe suscribirse por la Revisoría Fiscal, cuando se cuente con ella.
- Copia del RUT.
- Boletín de responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000), situación que será verificada por el IDM. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal, expedido por la Procuraduría General de la Nación.

- Certificado de Medidas Correctivas de la Policía Nacional(Nuevo Código de Policía, Ley 1801 de 2016).
- Declaración bajo la gravedad de Juramento debidamente suscrita por el representante legal o persona natural, de no haber sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- Nota: Se deja constancia que ni la fiduciaria ni el fideicomitente, se encargarán de revisar la documentación antes descrita, ni el cumplimiento de los requisitos para ser seleccionado el correspondiente constructor, teniendo en cuenta que dicha evaluación y decisión corresponde exclusivamente al **INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL "IDM"**.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

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

EXPERIENCIA EN GERENCIA DE OBRA (calificable):

El proponente deberá acreditar en gerencia de obra de proyectos de vivienda, cuya sumatoria de metros cuadrados sea de mínimo 14.000 m² dentro de los últimos 8 años. El constructor podrá acreditar el cumplimiento de este requisito mediante contratos que hayan tenido por objeto o dentro de su alcance: "gerencia en construcción de obra". Igualmente podrá hacerlo aportando licencias de construcción donde se identifique como titular.

EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN:

El proponente deberá acreditar la ejecución como constructor de al menos 2 proyectos de Vivienda o inmobiliarios, en el territorio nacional en los últimos (7) años, cuya sumatoria de área construida de todos los proyectos acreditados sea igual o mayor a 14.000 m².

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

- a. Nombre del contratante.
- b. Objeto y descripción del contrato, especificando el área total construida.
- c. Fecha de suscripción del contrato.
- d. Fecha de terminación del contrato.

- e. Valor del contrato.
- f. Valor ejecutado del contrato.
- g. Área total construida.
- h. Caracterización del proyecto construido.
- i. Dirección y teléfono del contratante. La entidad convocante, de conformidad con lo dispuesto el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada por los diferentes oferentes. La falsedad en la información será sancionada conforme lo dispuesto en la legislación nacional vigente.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL DIRECTIVO.

EL IDM como entidad evaluadora teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el proponente elegido, el valor estimado del PROYECTO que en él se regula, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, matrícula profesional o su equivalente y certificado de vigencia de la matrícula profesional, expedida por el consejo respectivo, con el fin de verificar que el profesional no tiene sanciones y su matrícula no ha sido cancelada

CANT	CARGO A DESEMPEÑAR	FORMACION ACADÉMICA	EXPERIENCIA GENERAL	EXPERIENCIA ESPECÍFICA
1	GERENTE	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	NO MENOR DE CINCO (5) AÑOS CONTADOS ENTRE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA PROFESIONAL Y LA FECHA DE CIERRE DEL PLAZO DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN.	Como mínimo Director o gerente en 1 proyectos de vivienda de interés social.
1	DIRECTOR	PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil, Arquitectura, Administración de empresas, Ingeniería financiera	NO MENOR DE CINCO (5) AÑOS CONTADOS ENTRE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA PROFESIONAL Y LA FECHA DE CIERRE DEL PLAZO DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN	Por lo menos UN (1) proyecto de vivienda de más de 160 soluciones de vivienda de interés social

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el Gerente y el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades contratadas, cumplan con los requisitos y experiencia y que las hojas de vida cumplan con sus respectivos soportes.

El personal del equipo de trabajo presentado como parte de la propuesta, deberá manifestar mediante una carta original dirigida por cada uno de ellos a FIDUCIARIA CENTRAL S.A en calidad de vocera del FIDEICOMISO, su compromiso de prestar sus servicios al Proponente, en caso de que fuere favorecido con la adjudicación del Contrato.

El oferente elegido como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener en el proyecto, durante la ejecución y hasta la liquidación del Contrato, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo del mismo

Una vez se designe por parte del IDM como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los adjudicatarios NO PODRÁN MODIFICAR EL PERSONAL PROPUESTO SIN QUE MEDIE UNA JUSTA CAUSA, la cual deberá ser sustentada para su evaluación y posterior autorización. El reemplazo del profesional se realizará únicamente por otro profesional del mismo ramo con las mismas condiciones profesionales o superiores a las del personal que haya presentado con su propuesta y se deberá presentar la carta del profesional a reemplazar en donde se indique la razón por la cual no puede asumir el cargo.

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas Certificaciones de experiencia, según sea el caso que deberá contener la siguiente información:

- Fecha de la certificación
- Nombre de la entidad que certifica
- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional y número de identificación.
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato del profesional.
- Objeto del contrato del profesional (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Área intervenida del contrato del profesional en metros cuadrados (m²).
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o el documento que haga sus veces, su respectivo certificado de vigencia profesional y copia de la cédula de ciudadanía. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero.

Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte del IDM se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral Una vez la propuesta sea considerada hábil, el Comité Evaluador del IDM efectuará los estudios del caso y el análisis comparativo para seleccionar la propuesta más favorable y que esté ajustada a esta convocatoria, teniendo en cuenta los factores de evaluación y ponderación detallados a continuación:

CRITERIO	PUNTAJE
EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	300 PUNTOS
EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO	300 PUNTOS
PROPUESTA ECONOMICA	400 PUNTOS
TOTAL PUNTAJE	1000 PUNTOS

CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA:

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

- a) Cuando el objeto social del proponente o del Consorcio o Unión Temporal no corresponda al objeto del proceso.
- b) Cuando los consorciados o presentados a la propuesta bajo la forma de unión temporal no cumpla con los requisitos habilitantes.
- e) Participación en consorcio o uniones temporales no esté relacionado como miembro.
- d) Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- e) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el documento de constitución de l consorcio o unión temporal u otras formas asociativas permitidas por la ley.
- f) Cuando el proponente no presente, dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas, el respectivo poder , cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- g) Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro del plazo establecido para la presentación de propuestas.
- h) Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- i) Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento.
- j) Cuando el proponente se encuentre i n c u r s o en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- k) Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los pliegos.

L) cuando el Proponente habiendo sido requerido por La Fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO IDM AMALIDOS QUEBRADAS**, por instrucción del IDM, para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia

m) Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.

n) Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).

o) Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica o s t e n t e n igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.

p) Cuando la propuesta sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los pliegos de condiciones, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.

q) Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes pliegos de condiciones.

r) Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Asesor y Evaluador, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.

s) Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte del IDM se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.

Una vez la propuesta sea considerada hábil, el Comité Evaluador del IDM efectuará l o s estudios del caso y el análisis c o m p a r a t i v o para seleccionar la propuesta que esté ajustada a esta convocatoria, teniendo en cuenta los factores de evaluación y ponderación detallados a continuación:

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE EN GERENCIA DE OBRA O DE PROYECTOS

Con sustento en la información aportada para acreditar la capacidad técnica – Experiencia en Gerencia de Obra, la entidad convocante otorgará hasta 100 puntos al proponente quien acredite la gerencia de proyectos de vivienda a partir de la siguiente tabla.

PARA GERENCIA DE OBRA	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
14.000	70
18.000	80
25.000	90
MAS DE 25.000	100

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE EN CONSTRUCCIÓN

Con sustento en la información aportada para acreditar la capacidad técnica - Experiencia en Construcción, la entidad convocante otorgará hasta 100 puntos al proponente quien acredite la gerencia de proyectos de vivienda a partir de la siguiente tabla.

PARA CONSTRUCCION	
METROS CUADRADOS	PUNTOS
14.000	70
18.000	80
25.000	90
MAS DE 25.000	100

CRITERIOS DE DESEMPATE

Los criterios de desempate a tener en cuenta son:

En caso de empate entre el puntaje total de dos o más ofertas, la Entidad escogerá el oferente:

1. Menor plazo que proponga para la entrega de los diseños arquitectónicos.
2. Preferirá la oferta de Servicios Nacionales frente a la oferta de servicios extranjeros.
3. El proponente que presente primero la propuesta.
4. Si persiste el empate la entidad convocante, - aplicará el siguiente método aleatorio:

Se realizará un sorteo en audiencia, cuya fecha y hora serán informadas en la página de la entidad convocante. Dicha audiencia será conducida por el Gerente de la entidad o su delegado, y de ella se levantará un acta en la que consten los resultados del sorteo, que será suscrita por los servidores y demás interesados que asistan a ella. El sorteo se llevara a cabo con balotas, en las instalaciones de la entidad convocante, mediante el siguiente procedimiento:

a) Al momento de entrega de la propuesta se asignará a cada proponente un número inmodificable de uno (1) a n (siendo n el número de proponentes), en forma ascendente.

b) En una balotera se introducirá una cantidad de balotas igual al número de propuestas empatadas en el primer lugar, las cuales corresponderán al número asignado a cada proponente.

e) Luego, se sustraerán las balotas, una por una, y ese será el orden de elegibilidad que se establezca para la elección del ejecutor del proyecto.

El orden de elegibilidad resultante será publicado en la página web de la entidad convocante.

CAPITULO V CONDICIONES CONTRACTUALES PARTES DE

LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que el inmueble en que se desarrollará el objeto del contrato resultante de la presente convocatoria, ha sido transferido por EL Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", al FIDEICOMISO, será el PA a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien suscribirá el referido contrato, por instrucción del IDM.

En el momento de la firma del contrato, el proponente deberá cumplir con los requisitos, diligenciar los formatos establecidos por EL IDM y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., y aportar toda la documentación que se requiera por parte de la mencionada Fiduciaria, para su correspondiente vinculación. En el evento en que el proponente adjudicatario no cumpla con esta obligación, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tendrá la facultad de abstenerse de suscribir el correspondiente contrato objeto del presente proceso de selección y procederá a su adjudicación al proponente que resulte como segundo en la evaluación de las propuestas. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del Contrato al cual se vinculará el proponente elegido, objeto del presente proceso de selección, es de VEINTE CUATRO (24) meses, contados a partir de la suscripción del mismo y se prorrogará hasta el cumplimiento de su objeto, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga en los términos de dicho contrato desde

la suscripción del otrosí que lo vincule a éste, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo.

VALOR DEL CONTRATO

El porcentaje acordado será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del Proyecto.

El beneficio del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR consiste en percibir las utilidades que se generen de ser el caso una vez culminadas las fases del fideicomiso y obtención de la paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción y escrituración con cargo exclusivo a los recursos del patrimonio autónomo y hasta la concurrencia de los mismos. En ningún caso se anticiparán utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO.

OBLIGACIONES DEL PROPONENTE ADJUDICATARIO EN EL CONTRATO

- Cumplir con la obligación de efectuar oportunamente los pagos de seguridad social integral y de aportes parafiscales de todo el personal que ocupe para el desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato.
- El proponente seleccionado debe tener en cuenta que será su obligación tramitar y obtener los permisos y licencias que demande la ejecución del contrato por su propia cuenta y riesgo y a su nombre como responsable de la ejecución.
- Entregar al interventor del contrato el presupuesto ajustado para su revisión y aprobación antes de dar inicio a la etapa del proyecto a iniciar el Constructor.
- Someter a aprobación del IDM el presupuesto definitivo..
- Someter a aprobación del supervisor el cronograma de actividades y orden de ejecución.
- No variar el porcentaje ofertado en la propuesta económica.
- Tramitar y obtener bajo su exclusiva cuenta y riesgo los permisos, licencias, recibos, aprobaciones y paz y salvos que demanden las diferentes Empresas de Servicios Públicos, curadurías urbanas y otras entidades del orden Municipal, Departamental y/o Nacional para la ejecución del objeto contractual.
- Acatar en su integridad todas las recomendaciones técnicas, administrativas y financieras, que respecto del cumplimiento del objeto del contrato, efectúe el Contratante y/o El IDM a través del Supervisor.
- Otorgar las garantías que sean requeridas por el Contratante a favor del PA; para el cumplimiento del objeto del contrato, en los términos y condiciones que aquel señale.
- Entregar al Contratante toda la información que este le requiera para su correspondiente vinculación, y/o aquella correspondiente a las actividades a su cargo en virtud del objeto del contrato, y mantener actualizada dicha información durante la vigencia del contrato.
- Cumplir a cabalidad con las obligaciones a su cargo que se deriven del contrato de fiducia mercantil, y las normas que lo regulen.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO

En su calidad de contratante, y una vez suscrito el correspondiente contrato objeto del presente proceso de selección, el FIDEICOMISO, a través de su vocero y administrador FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previas instrucciones e información por parte del IDM se obliga a:

- Proporcionar la información que requiera el proponente seleccionado para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Responder, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, por las obligaciones a su cargo, para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Cumplir con los pagos a que tenga derecho el promotor, en virtud de lo estipulado en este documento de selección, y en el correspondiente contrato, con cargo exclusivo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos. Todos los pagos a cargo del Contratante, serán efectuados al promotor previa aprobación del supervisor del contrato.
- Las demás que se hayan pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre FIDUCENTRAL y el IDM y que sean aplicables al presente proceso de selección.

REQUISITOS PARA EL PAGO.

Para la legalización del pago, el promotor deberá presentar además de la factura, la certificación de pago de aportes parafiscales (SENA, ICBF, Caja de Compensación Familiar) y Seguridad Social Integral, y/o la certificación del pago del Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE), así como las demás obligaciones aplicables a este contrato. En cualquier momento podrá solicitarse la documentación que respalde el cumplimiento de esta obligación.

GARANTÍAS DEL CONTRATO

POLIZA DE GARANTIA Y SERIEDAD DE LA OFERTA:

El proponente interesado en presentar la oferta deberá acreditar la constitución de una póliza de garantía de seriedad de la oferta en favor de la Fiduciaria Central S. A. como vocera del **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS** identificado con NIT 830.053.036-3, en cumplimiento del decreto 1510 de 2013, así :

“Artículo 118. Suficiencia de la garantía de seriedad de la oferta. La garantía de seriedad de la oferta debe estar vigente desde la presentación de la oferta y hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento del contrato y su valor debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor de la oferta.

El valor de la garantía de seriedad de la oferta que presenten los proponentes en el Proceso de Contratación de un Acuerdo Marco de Precio debe ser de mil (1.000) smmlv.

El valor de la garantía de seriedad de la oferta que presenten los proponentes en la subasta inversa y en el concurso de méritos debe ser equivalente al diez por ciento (10%) del presupuesto oficial estimado del Proceso de Contratación.

Cuando el valor de la oferta o el presupuesto estimado de la contratación sea superior a un millón (1.000.000) de smmlv se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si el valor de la oferta es superior a un millón (1.000.000) de smmlv y hasta cinco millones (5.000.000) de smmlv, la Entidad Estatal puede aceptar garantías que cubran al menos el dos punto cinco por ciento (2,5%) del valor de la oferta.
2. Si el valor de la oferta es superior a cinco millones (5.000.000) de smmlv y hasta diez millones (10.000.000) de smmlv, la Entidad Estatal puede aceptar garantías que cubran al menos el uno por ciento (1%) del valor de la oferta.
3. Si el valor de la oferta es superior a diez millones (10.000.000) de smmlv, la Entidad Estatal puede aceptar garantías que cubran al menos el cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor de la oferta”.

Nota: Se puede presentar en su defecto pólizas de garantías, garantía bancaria o patrimonio autónomo en caso de no allegarse alguna de las garantías antes mencionadas con la presentación de la oferta, ésta será rechazada deplano.

Durante la etapa de selección para la vinculación al contrato, no se exigirán l a s d e m á s pólizas al Promotor teniendo en cuenta que no habrá ningún pago y en consecuencia, por no existir compromiso p r e s u p u e s t a l alguno, se considera que no hay riesgos de carácter financiero para la entidad; sin embargo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación del proponente del proyecto, éste deberá constituir a favor del PA y el IDM las garantías que cumplan los siguientes amparos:

AMPA	SUFICIENCIA	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LOS COSTOS DEL PROYECTO EN LA SUBETAPA CORRESPONDIENTE	POR EL TÉRMINO DEL CONTRATO Y SEIS (6) MESES MÁS.
PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES, E INDEMNIZACIONES	QUINCE POR CIENTO (15%) DEL VALOR DE LOS COSTOS DEL PROYECTO EN LA ETAPA CORRESPONDIENTE	EL PLAZO DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MAS
RESPONSABILIDAD CIVIL	Mínimo el 20% de los costos directos del proyecto en la –subetapa correspondiente	POR EL TÉRMINO DEL CONTRATO Y SEIS (6) MESES MÁS.

NOTA: la póliza de estabilidad se exigirá acorde al decreto 282 de 2019, que hace relación de la entrada en vigencia de la póliza de vivienda segura (póliza decenal)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previa instrucción del IDM, aprobará las garantías a favor del PA si las encuentra ajustadas a lo especificado en la presente convocatoria, en caso contrario procederá a devolverlas al proponente, para que dentro del plazo que se señale, éste realice las modificaciones y aclaraciones necesarias.

El oferente elegido como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá mantener vigentes las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el OFERENTE elegido se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora a petición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y del IDM a cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien por la firma del otrosí que lo vincule al Contrato autoriza expresamente a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación del servicio prestado y una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer en su contra.

Las garantías requieren aprobación expresa de FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

En la garantía deberá estipularse que el tomador, en caso de que oferente elegido como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sea plural son todos los miembros de naturaleza privada del consorcio o unión temporal, o éste último y no su representante legal, y deberá indicar, cuando sea el caso, el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente.

El proponente adjudicatario deberá adjuntar las constancias de pago de las garantías señaladas.

TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato que se suscriba entre el Contratante y el proponente adjudicatario, podrá terminarse *a n t i c i p a d a m e n t e* de manera unilateral por parte del Contratante, en cualquier momento en caso que el promotor, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las políticas SARLAFT establecidas por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

En este evento la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., informará de tal situación al IDM, con el fin de que se designe como promotor al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., al FIDEICOMISO y al Instituto de desarrollo Municipal "IDM", en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento injustificado por parte del promotor, éste pagará al contratante sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma equivalente al 10% del valor total del contrato, a título de cláusula penal pecuniaria. En todo caso, el contratante podrá efectuar reclamación de perjuicios de manera independiente a la imposición y cobro de la cláusula p e n a l . El promotor autoriza con la firma del contrato que el valor de la cláusula penal pecuniaria pactada sea descontado de cualquier saldo que tenga a su favor como remuneración por la ejecución del contrato.

MULTAS

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., previa determinación por parte del IDM, podrá imponer multas a EL PROMOTOR hasta por la suma del cinco por ciento (5%) del valor de este Contrato cada vez y en cada caso, cuando este incumpla cualquiera de las obligaciones emanadas del mismo, de los Términos de Referencia y de la propuesta presentada por EL PROMOTOR. Serán causales para imponer multas.

INDEPENDENCIA DEL PROMOTOR

El promotor asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato y en consecuencia, el contratante y el IDM estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del contrato de carácter laboral, fiscal, comercial o de cualquier otra índole.

GASTOS DEL PROMOTOR

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del contrato serán de cargo exclusivo del promotor.

LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual la Avenida el Dorado # 69A – 51 Torre B piso 3, sede de FIDUCIARIA CENTRAL BOGOTA D.E.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato y en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones.
- Las pólizas y sus adicciones, vigencias y actualizaciones.
- La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.

NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato o no efectúa todos los trámites necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente documento, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando su propuesta también sea igualmente favorable para el I D M y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos

EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

El proponente favorecido ejecutará el Proyecto con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el oferente y el personal a su cargo con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO, ni con el IDM.

CESIÓN DEL CONTRATO.

El promotor seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin que medie autorización expresa y escrita del IDM y aprobación de FIDUCIARIA CENTRAL S.A en los términos del contrato de fiducia mercantil.

Atentamente,

CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ

C.C. 71.595.208 expedida en Medellín

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA
Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS.**

a Anexos

ANEXO No. 1: Carta de presentación

ANEXO No. 2: Declaración voluntaria de origen de fondos

ANEXO No. 3: Formato de presentación de oferta económica.

ANEXO No. 4: Anexo de Especificaciones Técnicas

ANEXO No. 1

CARTA DE PRESENTACIÓN

Ciudad y fecha

Señores

CONSORCIO _____
VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA AMALI.
Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO No.

Los suscrito (s) _____, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso de selección de la referencia, hacemos la siguiente oferta y en caso de ser seleccionados, nos comprometemos a suscribir los contratos de diseño y construcción a que haya lugar, así como el contrato de comodato de los predios en que se ejecutará el proyecto, cuando sea el caso.

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para suscribir los contratos de diseño y construcción, y comodato a los que haya lugar.
2. Que en mi condición de representante legal del proponente tengo la capacidad de actuar en nombre y representación del mismo, y de firmar los contratos a que haya lugar.
3. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta, ni en los contratos que de ella se deriven.
4. Que conocemos la información general y especial, y demás documentos del proceso de selección junto con sus anexos, y aceptamos los requisitos en ellos contenidos.
5. Que las certificaciones presentadas para acreditar la experiencia mínima requerida en el proceso de selección de la referencia, no han sido aportadas en otros procesos de selección que se encuentren en curso o en desarrollo de los cuales haya resultado seleccionado el oferente representado por el suscrito, o alguno sus miembros, convocados por el Consorcio _____ como vocero del Fideicomiso _____.
6. Que en caso de ser seleccionados nos comprometemos a dar cumplimiento a lo establecido en nuestra propuesta y en los documentos del presente proceso de selección.
7. Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés de las señaladas en la ley y la Constitución Política y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
8. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la

construcción.

9. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
10. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a presentar, para la firma de los contratos de diseño y construcción, el equipo mínimo de trabajo requerido, entregando al interventor contratado por el Fideicomiso, los documentos que acrediten el cumplimiento de la formación académica y la experiencia de cada miembro del equipopropuesto.
11. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir los contratos y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.
12. Que conozco las especificaciones y condiciones establecidas en los presentes términos de referencia y en el anexo técnico (Anexo No. 4) de los mismos, y me comprometo a cumplir tales condiciones y especificaciones a cabalidad.
13. El proyecto ofertado en el presente proceso es:

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2	Número de viviendas ofrecidas
			M2	

14. Que la presente oferta consta de _____ sobres, cada uno con _____ folios, respectivamente.

Atentamente,

Nombre Representante Legal

Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____

Oferente

Dirección

Teléfono

Fax

Correo electrónico _____ Ciudad _____

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO No. 2
DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

_____, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi propio nombre y/o en representación de: _____ Realizo la siguiente Declaración de Origen de Fondos a _____, de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 007 de 1996 emitida por la Superintendencia Bancaria, modificada mediante la Circular Externa 029 de 2014, el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 y las demás normas legales concordantes para la constitución de negocios fiduciarios.

1. Los recursos con los que ejecutaré los contratos a suscribir con el _____, provienen de las siguientes fuentes: (Descripción y detalle de la ocupación, oficio, profesión, actividad, _____ negocio, etc.)
2. Declaro que los recursos con los que ejecutaré los contratos a suscribir con el _____ como vocero del FIDEICOMISO _____, no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 (Art. 323), o en cualquier norma legal que lo modifique o adicione.
3. No admitiré que terceros aporten recursos para la ejecución de los contratos a suscribir con el _____, como vocero del FIDEICOMISO _____, provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.
4. Informaré inmediatamente de cualquier circunstancia que modifique la presente declaración.
5. Autorizo terminar y/o liquidar los contratos que me vinculen con el _____ como vocero del FIDEICOMISO _____ en el caso de infracción de cualquiera de los numerales anteriores o en el eventual caso de que por aplicación de normas sancionadas posteriormente a la firma de este documento se invaliden las declaraciones por mi efectuadas, eximiendo por lo tanto al CONSORCIO _____, a las sociedades fiduciarias que lo conforman, al FIDEICOMISO _____ y a su Fideicomitente, de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.
6. Me comprometo a actualizar al menos una vez cada año los datos e información que fueren requeridos por el CONSORCIO _____ como vocero del FIDEICOMISO _____.

En constancia de haber leído y acatado lo anterior firmo el presente documento a los días _____ del mes de _____ de _____ en la ciudad de _____.

Atentamente,
Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 3

FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES

Departamento o	Municipio	Nombre del Proyecto	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m ² (Ver Nota 1)	Valor del m ² de área privada construida ofrecida para cada vivienda, en smlmv (Ver Nota 2)	Valor total de la vivienda ofrecida, en smlmv (no podrá superar los 135 salarios mínimos, so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 3)
			M ²	SMLMV	SMLMV

NOTA 1. El mínimo de área privada construida a ofrecer por vivienda 49 m².

NOTA 2. Al multiplicarse el valor del m² de área privada construida ofrecida por el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida, so pena de aplicar al valor más favorable para el convocante o contratante.

NOTA 3. No se pagarán sumas adicionales por cualquier actividad relativa a la ejecución integral del proyecto. En consecuencia, el valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de diseño y construcción, incluidos todos los tributos.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 4

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO

1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

- a. Las viviendas mínimas 216 unidades multifamiliares deben estar definidas como Viviendas de Interés Social VIS y su valor no podrá exceder lo establecido en los términos de referencia, para cada proyecto. La tipología a desarrollar en cada proyecto deberá ser la establecida en el numeral 1.2.

Las viviendas deben ser totalmente nuevas, es decir, que desde el momento de su terminación nunca hayan sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente, de acuerdo a lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria.

- b. Las viviendas deben construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización o modificaciones de estas, debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del contratista el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar. En todo caso, las viviendas se entregarán conforme la tipología que establezcan las licencias.
- c. Será responsabilidad del contratista obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción a que hubiere lugar. En estos casos, deberá presentar al interventor contratado por el Fideicomiso, el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El interventor deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico, y la propuesta seleccionada.
- d. Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados o urbanizables, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías (andenes y sardineles), que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones y su acceso con la red vial municipal, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- e. Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los geotécnicos arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, telecomunicaciones, redes de gas domiciliario y red contra incendio, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción). En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

- f. El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.), con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sismo resistentes (Decreto 1513 de 2012) y para mallas electro soldadas (Resolución N° 0277 de 2015).
- g. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cieloraso.
- h. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.
- i. Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.
- j. El área privada construida mínima por solución de vivienda: El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORIA FISCAL	AREA PRIVADA CONSTRUIDA MINIMA POR SOLUCION DE VIVIENDA M2
2	49

Entendiendo área privada construida por solución de vivienda, la definición establecida en el artículo 3 de la ley 675 de 2001: "*Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales*", Lo cual excluye, las áreas comunes y el área privada libre que es aquella "*Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales*". Esta misma definición se aplicará para vivienda unifamiliar que no se acoja al régimen de propiedad horizontal.

No obstante, lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

- La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:
- Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.
- Para los casos de VIS se exigirán mínimo dos (2) alcobas independientes. En caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). Cuando la zona de ropas este a la intemperie deberá estar cubierta.

Nota: Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y la óptima instalación del mobiliario respectivo.

k. El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con cerramiento liviano mínimo en malla eslabonada o prefabricados o utilizando materiales cerámicos. Estarán prohibidos los cerramientos en cercas vivas. Lo anterior sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

l. Para el diseño de las viviendas se deberán tener en cuenta, como mínimo, las siguientes medidas pasivas de construcción sostenible:

(i) Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.40 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m.

En climas cálidos cuando la unidad de vivienda cuente con cubierta inclinada, se permitirá que el punto más alto de la altura libre, entre el piso y la cubierta, sea mínimo de 2.40 m y en ningún caso el punto mínimo de altura libre, entre el piso y la cubierta, sea inferior a 2.20 m.

(ii) Iluminación y ventilación natural. Todas las habitaciones, sala comedor cocina deberán contar con fuente de iluminación y ventilación natural (ventanas). Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la altura libre establecida en las normas urbanísticas de los Planes de

Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

- m. En caso que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos, metálico o de madera o baranda metálica.
- n. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales excepto gas domiciliario. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas).
- o. Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación independiente debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.
- p. Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente, cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas.
- q. Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá tener como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad.

Los muros de los puntos fijos deben estar contruidos en mampostería o concreto a la vista, en el caso de mampostería a la vista deberá estar impermeabilizada y lacada.

Las escaleras deben contar con una fuente de iluminación y ventilación natural, pasamanos o barandas metálicas debidamente ancladas y/o fijadas y/o soldadas, que generen resistencia y seguridad, cumpliendo lo establecido en la NTC 4201 de Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y espacios urbanos, equipamientos, bordillos, pasamanos, barandas y agarraderas, con pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado.

Los medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda. En todo caso, el punto fijo deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K.

Nota: En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la ley 810 de 2003.

1.2. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS

1.2.1.1. Marcos y puertas

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal, la cual debe ser metálica y una puerta en el baño. Adicionalmente, cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En viviendas multifamiliares, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera; y una puerta en el baño, cuando el diseño arquitectónico establezca una salida en los patios de primer nivel, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En caso de que la puerta de acceso principal sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. En caso de que la puerta de acceso sea en madera, esta deberá ser entamborada, debidamente inmunizada, sellada y lacada. Deberán incluir cerradura de seguridad y manija.

La puerta para el baño deberá tener marco, incluir bisagras, cerradura de poma y demás elementos para su correcto funcionamiento.

Nota: Para viviendas unifamiliares o bifamiliares, se aceptará pasador en la puerta posterior con igualdad de condiciones exigidas en la puerta principal.

1.2.1.2. Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios y pisa vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad, seguridad y ventilación a los habitantes.

1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1. Sanitarios

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.2. Lavamanos

La vivienda deberá tener como mínimo un lavamanos con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.3. Ducha

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, rejilla, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.4. Incrustaciones

El baño de la vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: un (1) portarrollos para el papel higiénico, una (1) jabonera y un (1) toallero para el lavamanos, una (1) jabonera y un (1) gancho para la toalla de ducha.

1.2.2.5. Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 0.50 metros por 1.20 metros con lavaplatos, base (no se aceptan pie de amigos) y los accesorios respectivos (sifón, canastilla y llave terminal cromada), y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.6. Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa, en mampostería, concreto, granito lavado o fibra de vidrio (no se aceptan pie de amigos) y con los accesorios respectivos (incluyendo tapón, sifón, rejilla y llave terminal metálica y cromada) contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.7. Puntos para lavadora

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

Nota: Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las disposiciones

establecidas en la Ley 373 de 1997, el Decreto 3102 de 1997, la Resolución 1096 de 2000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma corriente, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora.

El acceso principal a las viviendas unifamiliares, así como la salida posterior, deberán contar con plafón o roseta protegida y su respectivo interruptor.

Se podrá considerar la instalación de medidores de energía prepago en las viviendas.

1.2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Como mínimo se debe garantizar que el ducto o los ductos permita(n) la instalación del(los) cableado(s) para los servicios y cuatro (4) tomas independientes de conexión cumpliendo, así:

- Uno para servicios de TB+Banda ancha (teléfono).
- Uno para servicios de TLCA (Internet).
- Dos para servicios RTV (televisión en la sala y en la alcoba principal).

Es importante tener en cuenta, que es obligación del contratista de obra, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

Para edificios multifamiliares, en el sótano o primer piso de cada torre, debe instalarse una caja de conexión independiente para cada uno de los servicios con el fin de que la empresa prestadora del servicio, pueda realizar la conexión respectiva. En todo caso, el oferente debe garantizar que el ducto o los ductos a que haya lugar, permitan la prestación óptima de los servicios.

1.2.5. INSTALACIONES DE GAS

Las viviendas deberán contar con las instalaciones y puntos de conexión para el servicio de gas. Se deberá contar como mínimo con una (1) salida para estufa, deberá incluir el medidor de gas y los reguladores denominados de primera y segunda etapa.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del contratista de obra, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de gas en las viviendas multifamiliares y bifamiliares se deberá ejecutar la red hasta el nivel de acceso principal de la edificación.

1.2.6. PISOS Y ENCHAPES

1.2.6.1. Pisos

Los pisos de toda la vivienda con excepción de baños, cocinas y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 x 0.70 metros), deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llenado, liso y apto para su uso. La anterior exigencia aplica también para la circulación entre la vivienda y la zona de trabajo de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora, cuando estas no se ubiquen en el área de cocina.

1.2.6.2. Enchape piso

Debe contar con enchape de piso toda el área del baño, la cocina y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 metros x 0.70 metros). Para el caso de cocinas abiertas, el enchape deberá abarcar la zona de trabajo frente al mesón hasta el límite con la circulación o el espacio contiguo. La terminación del enchape de piso deberá ser en esquinero (Win) metálico. Lo anterior, de conformidad con la delimitación que para el área de cocina se establezca en el plano arquitectónico.

1.2.6.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero

Se debe instalar cerámica para el enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero, así:

- Enchape en las paredes de la ducha a una altura mínima de 1.8 m.
- Enchape en la pared del lavamanos y el aparato sanitario hasta una altura mínima de 1.2 m.
- Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido.
- Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la parte superior del mismo.

1.2.7. CUBIERTA

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

No se aceptarán como estructuras de cierre superior en las edificaciones placas en concreto.

El área de ropas (lavadero, lavadora y espacio de trabajo) deberá estar cubierta garantizando su protección.

Nota 1. Cuando la cubierta sea a dos aguas, la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior de la viga de amarre.

Nota 2. No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta en el área del baño, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja, esto con el fin de garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad y condiciones higiénicas que eviten la presencia de vectores, roedores y mosquitos, con las posibles enfermedades que se contagian a través de éstos. La altura de los demás muros interiores podrá estar a nivel de viga de amarre y no ser inferior a la altura libre permitida de la vivienda.

1.2.7.1. CIELOS RASOS

Se deberá tener en cuenta que en caso que existan desagües y/o tuberías descolgadas de las placas éstas deberán quedar protegidas por material liviano resistente al agua, que impida el contacto directo por el usuario.

Cuando la cubierta sea a dos aguas en la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior viga de amarre. Todos los muros divisorios deberán ir hasta la cubierta o cielo raso.

1.2.8. FACHADAS Y CULATAS

Las fachadas y culatas deben ser construidas conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción del proyecto de vivienda, y deben tener el acabado final descrito en el mencionado diseño, en todo caso, si estas son de ladrillo y/o concreto a la vista, deberán estar debidamente impermeabilizadas, deberá estar debidamente impermeabilizado para garantizar la protección interior y la estética del conjunto.

Nota 1: El acabado de las fachadas no se permitirá en bloque o ladrillo farol que no tenga la especificación para exterior.

Nota 2: Las dilataciones entre viviendas y/o edificios deberán estar debidamente cerradas y terminadas con una apariencia de un muro continuo sin que se observen uniones o divisiones.

1.3. ENTREGA, ASEO Y REPARACIONES.

Las viviendas deben ser entregadas previa limpieza general de techos, muros, pisos, enchapados, vidrios, puertas, etc., utilizando los elementos y materiales necesarios, teniendo el cuidado de que éstos no perjudiquen los acabados de los componentes de la edificación; además se deberán efectuar las reparaciones necesarias por dilataciones, ralladuras, despegues, ajustes, manchas, etc., para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan obra adicional o extra.

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del interventor.

La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda.

1.4. POSVENTAS

Prestar el servicio de posventa de las viviendas, y de las zonas comunes, a partir del acta de recibo a satisfacción suscrita por el Municipio, con el fin de velar por la calidad y funcionamiento de los elementos de la vivienda en los tiempos de garantía establecidos en los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas, por un (1) año después de entregadas.

El tiempo de atención de una (1) solicitud de servicio de posventa, sea el caso de asistencia, mantenimiento y/o reparación debe atenderse en un tiempo máximo de cinco (5) días hábiles después de solicitada la posventa, dependiendo de la necesidad del servicio.

2. URBANISMO.

2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas:

- a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito.
- b. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles (franja mínima de circulación peatonal será de 1.20 mts de ancho).

- c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- e. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- g. Acometidas de Energía Eléctrica.
- h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio.
- i. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

Nota 1. En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

Nota 2. El(los) proyectos ofrecidos deberán cumplir, como mínimo, con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.

Nota 3. En el “espacio público” se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con los Capítulos 1, 2 y 3 del Título 3, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos.

2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

- b. Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

En todo caso, las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.

Nota: No obstante, el contratista de obra deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

- c. Se debe contar con las vías internas del proyecto, construidas en pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

Nota 1: En todos los proyectos se deberá garantizar la construcción de vías vehiculares que permitan el fácil acceso de los habitantes en caso de requerir el servicio de: ambulancias y/o camiones de bomberos.

- d. El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, basureros, de conformidad con lo establecido en el POT y la norma que lo desarrolle o complementa.

- e. El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:

- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e

infraestructura de transporte público.

- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.
 - Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.
- f. Los interruptores, tomacorrientes, registro, cerraduras y accesorios de baños podrán instalarse según lo que establezcan las normas técnicas colombianas y/o internacionales sobre la materia. En todo caso, en el diseño y la construcción de las viviendas se deberá dar cumplimiento a las normas vigentes. Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015.

Nota: Lo anterior sin perjuicio de que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en dicho plan.

- g. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización:
- Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.
 - Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto.
 - Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.
- h. Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m². por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m² ni superior a 200 m².

Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

- i. **Basuras:** El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:

- Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:
- Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
- Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
- Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos.
- Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Para los casos de viviendas unifamiliares que no hagan parte de una propiedad horizontal, la recolección de las basuras se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.2.2.22 del Decreto 1077 de 2015.

- j) **Red contra incendio:** Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan este requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.
- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.
- Los hidrantes no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso.
- Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.

- En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, la puerta de entrada (desde la calle) y la de salida hacia el patio interno, deben estar iluminadas exteriormente.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, deben contar con un detector de humo con base sonora en cada nivel.
- En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.