

## **MUNICIPIO DE GUATEQUE BOYACÁ**

**ALCALDÍA MUNICIPAL NIT 800.013.683-9**

INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR QUIEN DESARROLLARÁ EL PROYECTO INMOBILIARIO TORRES DE SAN SEBASTIÁN VIS, Y TENDRÁ A SU CARGO ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y JURIDICO A LAS POSIBLES FAMILIAS BENEFICIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORIA TECNICA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES SAN SEBASTIAN**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

### 1.1. CONVOCANTE

El Municipio de GUAQUE departamento de Boyacá en calidad de Fideicomitente, celebró un contrato de fiducia mercantil de administración y pagos con FIDUCIARIA CENTRAL S.A en calidad de Fiduciaria, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN**, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato de fiducia mercantil; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Por lo anterior se requiere adelantar proceso de invitación pública **DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DEL PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN (BOYACA)**.

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, obra en este acto en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN**, ha sido instruida por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** para adelantar invitación a Terceros interesados.

### 1.2. OBJETO

El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para el AJUSTE AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y urbanismo, según sea el caso, del proyecto **TORRES DE SAN SEBASTIAN**, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

El proponente en la Fase 1: Elaboración de Estudios y Diseños. Del Proyecto.

El proyecto de vivienda de interés social – VIS respecto de los cuales se podrá presentar

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA	NUMERO MÍNIMO DE SOLUCIONES VIS
BOYACÁ	GUAQUE	MULTIFAMILIAR	200

### 1.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN QUE SE DESARROLLARA EL PROYECTO

El proyecto al que hace referencia el numeral 1.2 de este documento, se ejecutará en el predio que se relacionan a continuación.

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matrícula inmobiliaria (FMI)	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área y linderos del lote
Urbanización GUA TEQU E VIS	Municipio de GUA TEQU E	079-38451	010001040 011000	transversal al 2E N. 1E-46	Linderos establecidos en Escritura pública Número 644 del 17 de Diciembre de 2019 de la Notaria Única del círculo de Guatemala

#### 1.4. ALCANCE AL OBJETO

Una vez surtido el proceso de invitación pública y escogido el constructor; se suscribirá entre EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el constructor escogido por el **MUNICIPIO DE GUA TEQU E (BOYACA)** y **LA FIDUCIARIA**, modificación al contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN**. La ejecución del contrato que se celebre como resultado del presente proceso de selección deberá comprender, como mínimo, las actividades señaladas en este documento, y en su anexo técnico, teniendo en cuenta el estado actual, así como las que se establezca en el respectivo contrato. Entre otras deberá realizar las siguientes actividades:

**1.4.1.** Realizar la revisión y evaluación de los estudios y diseños que hacen parte o soportaron la expedición de la licencia de urbanización con que cuenta el proyecto. Cuando se requiera ajustar y/o actualizar de los estudios y/o diseños respectivos, adelantar el trámite de modificación de las licencias urbanísticas, así como el trámite de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.

**1.4.2.** Tramitar licencia de construcción y/o la licencia de urbanismo:

**1.4.2.1.** Realizar el estudio geotécnico del lote, los diseños urbanísticos, diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto y los demás requeridos, y tramitar la respectiva licencia de urbanización; así como los permisos o autorizaciones, ante las autoridades competentes, que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.

**1.4.2.2.** Elaborar los diseños arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario y demás, también tramitar la respectiva licencia de urbanismo y construcción con los demás permisos que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto.

**1.4.2.3.** En el caso que existan diseños complementarios, tales como los hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario, de las viviendas, así como de redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, u otros requeridos, Fideicomitente constructor deberá revisarlos y, si es pertinente, proceder a su ajuste y, si es el caso, modificar la licencia de construcción y tramitar los permisos que se

requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto.

Si no existen tales diseños, Fideicomitente constructor deberá ejecutar todos los que se requieran, en desarrollo del contrato, para lograr el desarrollo del proyecto de VIS o VIP a que se refieren estos términos de referencia.

**1.4.2.4.** Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivo.

**1.4.2.5.** Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el Municipio de GUATEQUE, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, el número de viviendas de interés Social o Prioritario que se indique en los diseños aprobados. Ese número de viviendas en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 1.2 de este documento.

**1.4.3.** Realizar los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, y gas.

**Nota 1.** En todo caso, la labor del interventor se sujetara a lo establecido en estos términos de referencia, sus anexos, y las licencias y normas urbanísticas que sean aplicables.

**Nota 2.** El contratista adquiere plena responsabilidad por la calidad de las obras que ejecute.

Por lo anterior y para la vinculación del proponente seleccionado en el patrimonio, este se hará adquirir la calidad de FIDEICOMITENTE, así

### **TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE**

La totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es la gerencia, la construcción y la entrega, se realizarán conforme lo dispone la ley 388 de 1997, caso en el cual se entenderá que una vez El Municipio GUATEQUE, haya seleccionado el respectivo CONSTRUCTOR que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, éste se deberá vincular al fideicomiso antes citado en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario. Se formalizará la incorporación de la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, suscribiendo para el efecto un otosí, al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL GUATEQUE – TORRES SAN SEBASTIAN y en los términos que éste estipula, a través del cual se indican los términos y condiciones de tal calidad, así como las obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes al ser el responsable de la construcción. En virtud de lo anterior, una vez se tenga comunicación escrita por parte del Instituto de Vivienda Municipal de Aguazul, con la selección del constructor, se suscribirá el respectivo otosí, en el cual, el oferente 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, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho contrato, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la Fiduciaria, ni con el Fideicomitente Inicial.

## **1.5. FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS**

El contratista y el interventor definirán, en un anexo el acta de inicio del contrato, las fases de ejecución requeridas y cuál es el plazo estimado para su desarrollo, el cual no podrá ser superior seis (6) meses por cada etapa, salvo que lo autorice expresamente el interventor justificando lo pertinente. La definición de las fases a desarrollar y los plazos para su ejecución serán de obligatorio cumplimiento para el contratista.

### **1.5.1. Fase 1: Elaboración de Estudios y Diseños.**

El contratista tendrá un plazo máximo de Dos (02) meses, contados a partir de la aprobación del anteproyecto arquitectónico por parte del interventor, para la presentación de los siguientes documentos:

- Estudio de suelos
- Diseños arquitectónicos de la vivienda.
- Diseños estructurales y de cimentación.
- Diseños de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda.
- Diseños eléctricos de las viviendas.
- Diseño de redes de gas domiciliario de las viviendas.
- Diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios, acueducto, sanitario, energía, alumbrado público del proyecto para cada solución de vivienda.

Lo anterior sin perjuicio de los demás estudios y diseños que exija las normas vigentes para el trámite de la licencia de construcción.

En todo caso las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el anexo No. 4 de estos términos de referencia.

### **1.5.2. Fase 2: Trámite de licencias:**

El contratista contará con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para radicar en debida forma o para solicitar la modificación de la licencia de urbanización y/o de la construcción, si es el caso, para cada una de las etapas del proyecto, de conformidad con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El plazo máximo para expedición de las respectivas licencias, está sujeto a los tiempos de estudio, trámite y expedición de las entidades municipales encargadas de estos trámites. No obstante, estos no podrán superar los tiempos estipulados en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **1.5.3. Fase 3: Construcción:**

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, presentara al interventor, el cronograma de ejecución de obra, con un plazo máximo de dieciocho (18) meses para la ejecución total del proyecto. El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de cimentación, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras.

El cronograma del proyecto deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia. Fideicomitente constructor deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la entrega de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad y salud en el trabajo del proyecto.

#### **1.5.4. Fase 4: Entrega del Proyecto:**

Fideicomitente constructor deberá solicitar a la interventoría con treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación de las viviendas establecida en el cronograma de obra, la emisión del certificado de existencia de las viviendas. A esta solicitud se deberán adjuntar todos los documentos indicados en el numeral 4.2. De estos términos de referencia y los demás que se requieran para la expedición de los certificados. En todo caso, la terminación deberá darse dentro del plazo previsto en el cronograma definido con el interventor.

Igualmente, Fideicomitente constructor deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios, a las entidades municipales competentes para su recibo. También, deberá entregar a la entidad propietaria del predio en que se haya ejecutado el proyecto, las zonas comunes, cuando sea el caso, los cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y garantías de la obra de los equipos que se hayan instalado.

En general, Fideicomitente constructor deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto del contrato, cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios, y el reglamento de propiedad horizontal.

En el evento en que el Municipio se haya comprometido expresamente a la ejecución de obras complementarias, relacionadas con el respectivo proyecto de vivienda, y no se hayan finalizado las mismas para la fecha en que se deban expedir los certificados de existencia por parte del interventor, los certificados se podrán expedir haciendo referencia a esta situación, siempre y cuando el contratista del contrato de diseño y construcción haya informado oportunamente al interventor acerca de los atrasos en la ejecución de las obras a cargo del Municipio, lo cual debe ser ratificado por el interventor y podrá ser objeto de revisión por parte del Comité Técnico del Fideicomiso.

Si dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha prevista en el cronograma para la terminación de las viviendas, no se han emitido los certificados de existencia de las mismas, y no se ha recibido a satisfacción la totalidad del proyecto por parte del interventor, se iniciará el proceso establecido en el numeral 4.6.1 estos términos de referencia, para los casos de presunto incumplimiento del contratista.

Fideicomitente constructor podrá realizar entregas parciales de viviendas totalmente terminadas, cuya existencia haya certificado el interventor.

Fideicomitente constructor deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas

y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

Lo anterior, sin perjuicio de las garantías de cumplimiento y estabilidad de la obra a las cuales se hace referencia en los presentes términos de referencia.

Así mismo, el constructor deberá pagar el valor de la comisión fiduciaria establecida en el contrato de fiducia, del Fideicomiso GUATEQUE VIS- GUATEQUE Boyacá, por valor de cero punto cuarenta y cinco por ciento (045%) más IVA, calculado sobre el valor total de las ventas del proyecto, suma que será cancelada por una sola vez, a la suscripción del otro sí al presente contrato, mediante el cual ingresará el constructor al presente fideicomiso, esta suma será cancelada por el constructor, pagadera a la fecha de

### **1.5.7. Fase 5: Liquidación del Contrato de Diseño y Construcción:**

Una vez realizada la entrega del proyecto, suscrita el acta de recibo a satisfacción por parte del interventor, y el acta de recibo material de las obras por parte del propietario del predio, las partes tendrán un plazo de uno (1) meses para liquidar el contrato de diseño y construcción, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción del comité Técnico del FIDECOMISO – PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN.

### **1.6. RÉGIMEN LEGAL**

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, según lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 4° del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012.

### **1.7. PRESUPUESTO ESTIMADO**

Los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, los cuales se aplicarán a título de subsidio en especie, por un valor total de **SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL CINCO PESOS MCTE. (\$796,086,005.00)**. Asignados a beneficiarios futuros ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES, en un valor total de subsidios en SMMLV, en consecuencia, para todos los efectos legales y fiscales.

El valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, y con proyección de 140 beneficiarios será de:

<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Presupuesto en SMLMV POR VIVIENDA</b>	<b>Número de Viviendas Máximo a Proponer</b>	<b>Valor TOTAL del Proyecto en Salarios Mínimos Mensuales Vigentes</b>
Urbanización GUATEQUE VIS	90	200	SMMLV

La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren.

## 1.8. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

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.

## 1.9. CRONOGRAMA DEL PROCESO

ETAPA DEL PROCESO	FECHA	LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a constructores	24 DE MARZO DE 2022	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> a los interesados en participar en el proceso.
Visita, socialización y Aclaraciones y observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	DESDE LAS 8:00 AM EL 24 AL 25 DE MARZO DE 2022 HASTA LAS 3:00 PM	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69ª – 51 Torre B Piso 3 Bogotá
Respuesta a observaciones al proceso de selección del proyecto a los interesados en participar en el proceso de selección	28 DE MARZO DE 2022	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69ª – 51 Torre B Piso 3 Bogotá
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.	29 DE MARZO DE 2022 HORA 10:00 AM	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69ª – 51 Torre B Piso 3 Bogotá
Evaluación de propuestas	30 DE MARZO DE 2022	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69ª – 51 Torre B Piso 3 Bogotá
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.	31 DE MARZO DE 2022	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a>
Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	01 DE MARZO DE 2022 HORA 5:00 PM	Las observaciones podrán ser enviadas por el interesado al correo electrónico: <a href="mailto:fiduciaria@fiducentral.com">fiduciaria@fiducentral.com</a> Y al correo <a href="mailto:alcaldia@quateque-boyaca.gov.co">alcaldia@quateque-boyaca.gov.co</a>
Adjudicación y Celebración del otro sí al contrato de fiducia del FIDEICOMISO INMOBILIARIO GUATEQUE VIS	05 DE MARZO DE 2022	Fiduciaria Central S.A, Av El dorado No. 69ª – 51 Torre B Piso 3 Bogotá

## **2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

### **2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

### **2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES**

Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página [WWW.FIDUCIARIACENTRAL.COM](http://WWW.FIDUCIARIACENTRAL.COM)

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en las direcciones de correo electrónico [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) y al correo [alcaldia@guateque-boyaca.gov.co](mailto:alcaldia@guateque-boyaca.gov.co) dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, lugares y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

En cuanto a las aclaraciones y envío de documentos requeridos con ocasión de la verificación y evaluación de las propuestas, sólo serán tenidas en cuenta aquellas que se entreguen en los términos y condiciones que señale el evaluador, cuando identifiquen el proceso de selección al que se refieren, la dirección física, fax o correo electrónico del remitente, y sean suscritos por el proponente o su representante legal.

FIDUCIARIA CENTRAL, como vocero del Fideicomiso PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, por su parte, podrá enviar la correspondencia a las direcciones, números de fax o correos electrónicos registrados por los interesados o proponentes. Cualquiera de estas formas de comunicación será válida, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB.

Los términos fijados en el presente documento y en el desarrollo del proceso de selección, se entenderán en días hábiles, salvo que se indique expresamente que son calendario.

### **2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN**

FIDUCIARIA CENTRAL, en su condición de vocero del FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, publicará las modificaciones que, a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta TRES (3) días hábiles antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB.

### **2.4. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS**

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente del proceso de selección, las obligaciones consignadas en el presente documento, y de todas las condiciones técnicas, económicas, sociales y jurídicas necesarias para el desarrollo del proyecto; razón por la cual acepta, de igual forma, que

su propuesta económica incluye todos los costos directos e indirectos asociados al cumplimiento del objeto del contrato a suscribir en el evento de resultar seleccionado.

La oferta deberá presentarse por escrito, cumpliendo con los criterios relativos al número de viviendas señalados en el mismo, en sobres sellados, de la siguiente manera:

- a. Un sobre sellado que contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, de acuerdo con lo señalado en el presente documento. El sobre deberá estar marcado con la denominación "SOBRE 1" e indicar como mínimo:
  - El nombre del convocante
  - El nombre del proponente y de su representante legal

En este sobre, el proponente deberá incorporar los Anexos No. 1 y 2 diligenciados con sus respectivos soportes.

- b. Un sobre sellado, el cual contendrá la propuesta económica del proyecto descritos en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia, el Anexo No. 3 diligenciado, y deberá estar marcado con la denominación "SOBRE 2" indicando como mínimo:
  - El nombre del convocante
  - El nombre del proponente y de su representante legal

Los sobres mencionados en los literales a) y b) del presente numeral deberán ser entregados en original y copia (1) copias, en el lugar y fecha señalados en el presente documento. 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 por el proponente o su representante.

Si se presentara alguna diferencia entre el original de la propuesta y las copias, prevalecerá el texto original.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la soportan deberá ser confirmada o validada por el proponente.

No se aceptarán propuestas enviadas por correo electrónico, fax o cualquier otro medio diferente al señalado en el presente documento, tampoco se recibirán propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones de las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por FIDUCIARIA CENTRAL como vocero del FIDEICOMISO – PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, o por el comité evaluador.

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.

Los valores de la propuesta deben expresarse en salarios mínimos legales mensuales, especificando el valor de cada vivienda, incluidos los impuestos que deba asumir.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta.

## **2.5. PROPUESTA ECONÓMICA**

Si bien no será un criterio de asignación de puntaje, el oferente debe presentar su oferta económica en el formato contenido en el Anexo No. 3. No se aceptarán propuestas económicas en otros formatos ni que el diligenciamiento sea incompleto o no se ajuste a las indicaciones establecidas en el presente documento.

Teniendo en cuenta que el objeto del proceso de selección establece un rango de viviendas a construir, el valor ofrecido por el proponente en el Anexo No. 3 para cada vivienda, será el mismo independientemente del número de viviendas que se ejecuten en el proyecto respectivo. En todo caso, el contratista deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe la licencia, y que se encuentre dentro del rango establecido para el proyecto.

El valor que se oferte por vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total de la construcción de la vivienda, así como la correspondiente elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la Urbanización; el diseño de redes de alcantarillado pluvial, expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y/o de urbanización, y la elaboración, protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal, si es el caso, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y sus anexos.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos (así como los planes, manejos protocolos y demás también los relacionados por la pandemia Covid 19) entre estos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato de diseño y construcción y atención de posventa; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de escrituración de las viviendas establecida en el cronograma que señala el numeral 1.5.3 en la Fase de Construcción del presente documento. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

El proponente debe tener presente que los precios del mercado podrán variar en cualquier proporción durante el desarrollo del contrato y esto no generará ningún cambio en el precio inicialmente ofertado para cada vivienda. Si en los análisis de precios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción y cuando haya lugar, a realizar modificación y/o ajustes al diseño, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las

viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. El FIDEICOMISO – GUATEQUE VIS– GUATEQUE BOYACÁ no aceptará ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato. Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto.

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos de diseño y construcción con el ente propietario de los predios en que se ejecutarán los proyectos, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

El valor ofrecido por vivienda para el proyecto será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de diseño y construcción y no habrá lugar. En la medida en que los contratos de diseño y construcción están sujetos a precio global fijo, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

## **2.6. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS**

Después del cierre del proceso de selección FIDUCIARIA CENTRAL, en su calidad de vocero del FIDEICOMISO, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

## **2.7. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a relacionar las propuestas presentadas. Las propuestas que no hayan sido entregadas antes del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y serán devueltas sin abrir.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web, acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron y quiénes son los proponentes. Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado de FIDUCIARIA CENTRAL como vocero y administrador del FIDEICOMISO y un delegado de la ALCALDIA DE GUATEQUE BOYACÁ.

Ese mismo día, LA FIDUCIARIA hará entrega de las propuestas presentadas a la ALCALDIA DE GUATEQUE BOYACÁ, para que se evalúen las propuestas presentadas y elijan la propuesta que consideren más favorable. NI LA FIDUCIARIA ni el fideicomiso tendrán injerencia en la elección del Fideicomitente constructor.

## **2.8. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA**

El comité técnico del FIDEICOMISO - PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN podrá decidir la prórroga del 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.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el vencimiento de cada una de las actividades.

## **2.9. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

El evaluador de las propuestas será el comité delegado por la Alcaldía Municipal de GUATEQUE. La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis.

El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador. El FIDEICOMISO – PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN determinará, con base en el informe que presente el evaluador, y lo señalado por el proponente dentro del término establecido, si la propuesta debe ser rechazada y motivará su decisión.

El evaluador las propuestas y se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes no podrán modificar o mejorar sus propuestas.

La respuesta a las solicitudes del evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por el comité evaluador.

Si los documentos aportados por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el convocante o el evaluador que este designe, la propuesta será rechazada.

En ningún caso se podrá solicitar complementar información correspondiente a los criterios de asignación de puntaje.

El informe de evaluación permanecerá a disposición de los proponentes en la Página WEB [www. Fiduciariacentral.com](http://www.Fiduciariacentral.com) por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término presenten las observaciones que estimen pertinentes. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones al informe de evaluación, éstos **no podrán, modificar o mejorar sus propuestas.**

## **2.10. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES**

El comité evaluador, para todos los efectos “el evaluador” dentro del término establecido en el cronograma, realizará la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.

El evaluador podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.

El evaluador podrá verificar la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo.

El evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no se encuentran habilitados, y así lo señalará en el informe.

## **2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO**

Los proponentes que resulten no habilitados, podrán subsanar la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento, dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo.

Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, ni relacionados con los factores de asignación de puntaje y en todo caso, **no podrán modificar o mejorar sus propuestas.**

## **2.12. 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. FIDUCIARIA CENTRAL en su condición de vocero del FIDEICOMISO, previa instrucción en este sentido por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera, sin superar en todo caso los ciento cincuenta (150) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso, previa justificación por parte del proponente

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

En todo caso, el proponente que resulte seleccionado debe mantener la validez de su oferta hasta la legalización del contrato de diseño y construcción.

En el evento que no se amplíe la garantía, de acuerdo con lo indicado, se rechazará la propuesta.

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

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, 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, algunos de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP, y con lo establecido en la Sección 2.1.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 2045 de 2012).
- Cuando se advierta que los proponentes, algunos de sus miembros o su representante legal han 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.
- Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria 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.
- 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, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.
- 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 valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto estimado, por vivienda, para alguno o todos los proyectos.
- Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 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.
- Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta o se presente como miembro de más de un proponente.
- Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los predios, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la

verificación que realice FIDUCIARIA CENTRAL como vocero y administrador del FIDEICOMISO para el efecto.

- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas

## **2.14. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN**

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, procederá la terminación anticipada del proceso, 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 ninguno de los proponentes cumpla con los requisitos habilitantes.
- Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto de vivienda al que hace referencia estos términos de referencia, según lo determine El FIDEICOMISO - PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN

En el evento en que se presente alguno de los casos señalados, se publicará un aviso del convocante, 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 mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

## **3. CRITERIOS DE SELECCIÓN**

### **3.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO**

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero será objeto de verificación, en la medida en que son requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

#### **3.1.1. Carta de Presentación de la Propuesta**

El proponente deberá entregar carta de presentación de la propuesta, debidamente firmada por el proponente o en caso de ser persona jurídica por el representante legal o la persona debidamente facultada o autorizada para ello. En los casos de uniones temporales, consorcios, la carta de presentación de la propuesta deberá ser firmada por el representante legal y a la misma deberá anexarse el documento que acredite tal representación.

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá:

- a. 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 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 societario competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar los contratos hasta por el valor total de la propuesta presentada.

- b. 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 el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

El representante legal de cada una de las personas jurídicas que los integren, deberá contar con la autorización para contratar hasta por el valor total de la propuesta presentada.

### **3.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal**

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el 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.

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contratos que se deriven del proceso de selección, y iv) que su duración es igual o superior al término de cinco (5) años contados desde la fecha prevista para la firma de los contratos de diseño y construcción.

Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

En el evento que en el contenido del certificado expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de selección y suscribir los contratos a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.

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:

- a. 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.
- b. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de 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 los presentes términos de referencia.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio La Haya deberán presentarlos con la legalización única o 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 (Consularización).

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 certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas que lo conforman, expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

**Parágrafo Primero:** En caso que el adjudicatario sea un consorcio o unión temporal, para efectos del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO GUATEQUE VIS- GUATEQUE BOYACÁ, serán los miembros del consorcio o unión temporal quienes

suscriban el otro sí a citado contrato de fiducia, mediante el cual se vinculen como constructores.

### **3.1.3. Objeto Social**

El objeto social del proponente, debe contemplar el diseño y la construcción de proyectos de vivienda y en general la facultad para realizar las actividades necesarias establecidas del contrato obra de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, el objeto social de algunos sus integrantes podrá contemplar la construcción, o el diseño, o el diseño y construcción de proyectos de vivienda.

### **3.1.4. Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes a la seguridad social**

El proponente deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si la persona jurídica está obligada a tenerlo, o por la persona natural, según el caso, en donde acredite que se encuentra al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme a la normatividad legal vigente, el representante legal deberá indicar las razones por las cuales no está obligada a tenerlo, caso en el que la certificación deberá suscribirla el representante legal y contador.

El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente.

En caso de consorcio o unión temporal esta certificación debe ser presentada por cada uno de los integrantes.

En caso tal que **no** se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

### **3.1.5. Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal**

Cuando la propuesta la 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 suscripción del contrato y realizar cualquier actividad conexas o relacionadas a la celebración del contrato o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.

- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de todas las viviendas y del proyecto, y de dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal. En todo caso, la duración de los miembros que conformen el Consorcio o Unión Temporal, cuando sean personas jurídicas, deberá ser igual o superior al término de cinco (5) años contados a partir de la fecha prevista para la firma del contrato de diseño y construcción.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad o NIT 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 del contrato que se deba 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.

**Parágrafo Primero:** En caso que el adjudicatario sea un consorcio o unión temporal, para efectos del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, serán los miembros del consorcio o unión temporal quienes suscriban el otro sí a citado contrato de fiducia, mediante el cual se vinculen como constructores.

### 3.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

#### 3.2.1. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT.

El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia de su registro único tributario el cual debe incluir las actividades económicas 4111 y 7112.

ACTIVIDAD CIU	DESCRIPCION
4111	Construcción de edificios residenciales
7112	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

### **3.2.3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS**

El proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 2 de este documento. Al comité evaluador de este proceso de selección, podrán solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación de los proyectos. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

### **3.2.4. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por FIDUCIARIA CENTRAL , al menos un (1) día hábil de la fecha prevista para la publicación del informe de evaluación de la propuesta y para el efecto solicitará la información requerida al comité evaluador.

En el caso en que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT la propuesta será rechazada.

### **CARTAS DE COMPROMISO**

El proponente deberá presentar con su propuesta carta(s) de compromiso en los cuales cuente con los recursos propios para ejecutar las obras por valor de mínimo de ochocientos millones de pesos de apalancamiento al proyecto, expedidas por una o varias entidades bancarias, dicha carta deberá estar en firme al momento de cierre de la convocatoria.

La(s) carta (s) deberá(n) especificar que los recursos son propios con firma del revisor fiscal y serían para la financiación del proyecto para el cual se presenta la oferta indicando el nombre del proyecto.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de que sumen el valor solicitado en el presente numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen el proyecto a financiar, junto con la firma del revisor fiscal y los documentos de las entidades bancarias (extractos bancarios)

### **3.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO**

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:

#### **3.3.1. EXPERIENCIA GENERAL DEL PROPONENTE.**

El proponente deberá acreditar experiencia general como constructor de proyectos terminados o liquidados, los cuales se deberán acreditarán la experiencia deben

encontrarse registrados dentro del RUP del oferente en la totalidad de códigos según la siguiente clasificación:

SEGMENTO	FAMILIA	CLAS E	DESCRIPCION
72	10	15	SERVICIOS DE APOYO PARA LA CONSTRUCCION
72	11	11	SERVICIOS DE CONSTRUCCION DE UNIDADES MULTIFAMILIARES
72	11	10	SERVICIO DE CONSTRUCCION DE UNIDADES UNIFAMILIARES
72	14	15	SERVICIOS DE PREPARACION DE TIERRAS
72	15	11	SERVICIOS DE CONSTRUCCION DE PLOMERIA
72	15	14	SERVICIOS DE CONSTRUCCION DE RECUBRIMIENTOS DE MUROS
72	15	19	SERVICIO DE ALBAÑILERIA Y MAMPOSTERIA
72	15	20	SERVICIO DE PAÑETADO Y DRYWALL
72	15	23	SERVICIOS DE CARPINTERIA
72	15	24	SERVICIO DE MONTAJE DE INSTALACION DE VENTANAS Y PUERTAS
72	15	25	SERVICIO DE INSTALACION DE PISOS
72	15	26	SERVICIOS DE TEJADO Y PAREDES EXTERNAS
72	15	29	SERVICIOS DE MONTAJE E ACERO ESTRUCTURAL
72	15	30	SERVICIOS DE VIDRIOS Y VENTANERIA
72	15	39	SERVICIOS DE PREPARACION DE OBRAS DE CONSTRUCCION
80	10	16	GERENCIA DE PROYECTOS
80	10	15	SERVICIOS DE CONSULTORIA DE NEGOCIOS Y ADMINISTRACION CORPORATIVA
80	14	16	ACTIVIDADES DE VENTA Y PROMOCION DE NEGOCIOS
80	16	15	SERVICIOS DE APOYO GERENCIAL
81	10	15	INGENIERIA CIVIL
81	10	17	INGENIERIA ELECTRICA Y ELECTRONICA

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante, su representante legal o la persona autorizada por éste último para su expedición.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las edificaciones terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

- En el caso de proyectos propios del proponente podrá presentar certificación con el objeto, valor, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las edificaciones terminadas, debidamente firmado por el representante legal y el revisor fiscal del proponente. Anexando licencia de construcción como soporte.

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor así como certificación expresa firmada por el representante legal de la interventoría, en el cual conste el número de edificaciones terminadas y el mes y año de su terminación así como los metros cuadrados construidos.

Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

Los proponentes, para los efectos del presente numeral, podrán acreditar experiencia en máximo DOS (2) contratos o proyectos de construcción de edificaciones, celebrado en condición de contratistas, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de edificaciones. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las edificaciones terminadas, donde el mes y año de terminación de las edificaciones y el objeto del contrato no supere la fecha de cierre del presente proceso. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros.

En el caso en que se presenten certificaciones de experiencia adquirida en el exterior del país, las certificaciones deberán cumplir los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o 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 (Consularización).

### **3.3.2. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.**

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda unifamiliar o multifamiliar de interés social o prioritarios certificados a través de licencias de construcción con áreas superiores a 3.000 metros cuadrados. Para calcular el número mínimo unidades de viviendas terminadas y demostrar un mínimo 1.0 número de las viviendas ofertadas, para lo cual deberá acreditar el proponente como experiencia específica mínima habilitante, se deberá multiplicar el número mínimo de unidades de vivienda terminadas por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia.

Para efectos del cálculo de los metros cuadrados construidos para acreditar la experiencia se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 2.2.6.1.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, que define: *“Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”* :

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Licencias de construcción con las áreas ejecutadas y/o construidas.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de proyectos propios del proponente podrá presentar certificación con el objeto, valor, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, debidamente firmado por el representante legal y el revisor fiscal del proponente. Anexando licencia de construcción Como soporte.

Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

Los proponentes, para los efectos del presente numeral, podrán acreditar experiencia en licencia de construcción de viviendas unifamiliar o multifamiliar de interés social o prioritario, celebrado en condición de contratistas, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas terminadas, el número de soluciones de vivienda sin ningún motivo y sin importar el número de metros cuadrados construidos, en cualquiera de los casos deberá ser igual o mayor a una vez el número de viviendas ofertadas a construir, donde el mes y año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato no supere la fecha de cierre del presente proceso. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros.

En el caso en que se presenten certificaciones de experiencia adquirida en el exterior del país, las certificaciones deberán cumplir los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o 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 (Consularización).

### 3.3.4. ANEXO TÉCNICO

El oferente deberá manifestar expresamente que ejecutará los proyectos para los cuales resulte seleccionado, de acuerdo con las condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico, que corresponde al Anexo No. 4 de estos términos de referencia.

### 3.4. 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 se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.

CRITERIO	PUNTAJE
Mayor número de metros cuadrados construidos como experiencia	hasta 30 puntos
Mayor número de unidades residenciales adicionales ofrecidas	Hasta 30 puntos
<b>Mayor capacidad financiera</b>	
Índice de liquidez mayor o igual a 10	hasta 20 puntos
Índice de endeudamiento menor o igual a 0,17	hasta 20 puntos
<b>TOTAL</b>	hasta 100 puntos

#### 3.4.1. MAYOR NÚMERO DE METROS CONSTRUIDOS.

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 3 las licencias de construcción donde se señale los metros cuadrados construidos como experiencia.

El número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta.

Se asignará el mayor puntaje (30 puntos), a la oferta con mayor número de áreas construidas en licencias de construcción como experiencia hasta (4.000 metros cuadrados como suma total en las licencias de construcción presentadas). A las demás ofertas se les asignarán puntos así:

A la segunda oferta con mayor número de contratos se le asignara (27 puntos)

A la tercera oferta con mayor número de contratos se le asignara (24 puntos)

Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de número de contratos se le ira restando (3 puntos).

- En el caso de consorcios o uniones temporales se tomara el número de licencias aportados por el miembro de la unión temporal o consorcio, suscribiendo carta de intención firmada, con el anexo de las licencias de construcción a nombre del consorciado o perteneciente de la unión temporal.

#### 3.4.2. MAYOR número de unidades residenciales adicionales ofrecidas

El proponente debe señalar claramente las unidades residenciales adicionales a construir

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos a que hace referencia el numeral 2.6 de estos términos de referencia y en esa medida acepta expresamente que no disminuirá el número de soluciones de vivienda y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

El número de viviendas construida ofrecida por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta.

Se deberá suscribir carta de intención con las especificaciones técnicas de las unidades residenciales adicionales.

Se asignará el mayor puntaje (30 puntos), a la oferta con mayor número de viviendas ofrecidas a construir A las demás ofertas se les asignarán puntos así:

A la segunda oferta con mayor número de contratos se le asignara (27 puntos)

A la tercera oferta con mayor número de contratos se le asignara (24 puntos)

Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de número de contratos se le ira restando (3 puntos).

### **3.4.3. MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA.**

#### **3.4.2.1 Mayor índice de liquidez.**

Se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente que presente en su RUP el mayor índice de liquidez. A las demás ofertas se les asignarán puntos así:

A la segunda oferta con mayor índice de liquidez se le asignara (18 puntos)

A la tercera oferta con mayor índice de liquidez se le asignara (16 puntos)

Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de mayor índice de liquidez se le ira restando (2 puntos).

- En el caso de consorcios o uniones temporales el valor del índice de liquidez será tomado del miembro del consorcio designado, con suscripción de carta de intención y anexando RUP.

#### **3.4.2.2 Menor índice de endeudamiento.**

Se asignará el mayor puntaje (50 puntos), al proponente que presente en su RUP el menor índice de endeudamiento. A las demás ofertas se les asignarán puntos así:

A la segunda oferta con menor índice de endeudamiento se le asignara (45 puntos)

A la tercera oferta con menor índice de endeudamiento se le asignara (40 puntos)

Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de menor índice de endeudamiento se le ira restando (5 puntos).

- En el caso de consorcios o uniones temporales el valor del índice de endeudamiento será tomado del miembro del consorcio designado, con suscripción de carta de intención y anexando RUP.

### 3.4.3. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA

El puntaje de cada propuesta será el resultado de sumar los puntajes obtenidos de acuerdo con lo indicado en los numerales 3.4.1 y 3.4.2 de estos términos de referencia.

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el mayor puntaje y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación (100 puntos), y que cumpla con lo requerido en el presente documento.

### 3.4.4. SELECCIÓN DE PROPUESTAS

El comité evaluador incorporará en una lista las propuestas que hayan sido objeto de asignación de puntaje, incluyendo en el primer lugar a la que haya obtenido el mayor puntaje y así sucesivamente, de manera que en el último lugar se encuentre la que obtuvo el menor puntaje. Se numerarán las propuestas asignando el número 1 a la que tenga el mayor puntaje y así sucesivamente se identificará cada una de las propuestas con el número que corresponda.

La propuesta identificada con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será la primera seleccionada.

### 3.4.5. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el menor índice de endeudamiento, de continuar el empate, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el mayor número de proyectos en el último año. Si el empate continúa, tendrá una posición prioritaria en la lista aquella que haya presentado el mayor índice de liquidez, y si el empate persiste, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas para la definición del orden en que será incorporado en la lista por parte del evaluador. El sorteo se realizará en audiencia a la que serán invitados los proponentes interesados y que se realizará en la fecha, hora y lugar indicados en el cronograma del proceso de selección.

### 3.5. EQUIPO DE TRABAJO

Para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar las hojas de vida y sus soportes, del siguiente equipo de trabajo:

PROFESIONALES	EXPERIENCIA
ARQUITECTO	Experiencia General mínima de 20 años, contados a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional. Experiencia Específica de 6 años en Dirección O Gerencia de en vivienda de interés social
INGENIERO CIVIL	Experiencia General mínima de 8 años, contados a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional. Experiencia Específica como Residente de al menos dos

	proyectos de vivienda de interés prioritaria.
PROFESIONAL EN SEGURIDAD INDUSTRIAL SISO	Experiencia general mínima de 3 años, contados a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional. Experiencia específica en salud ocupacional y contar con la licencia para prestar servicios en salud ocupacional vigente

Las hojas de vida de los miembros del equipo de trabajo mencionado, deberán ser aprobadas por el comité fiduciario como requisito para la suscripción del acta de inicio del contrato de diseño y construcción y, en el caso en que todos, algunos o uno de ellos no acrediten el perfil indicado en el presente numeral, no se suscribirá el acta de inicio del respectivo proyecto, constituyéndose en causal de terminación anticipada del contrato y deberá hacerse efectiva la garantía de cumplimiento del mismo.

Adicionalmente, cada uno de los profesionales propuestos deberá presentar una comunicación en la que manifieste expresamente su voluntad de participar en la ejecución del proyecto. Con esta manifestación se entenderá otorgada la autorización para que la Fiduciaria Central realice la verificación de reportes en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT y solicite el cambio de las hojas de vida en el caso en que aparezca algún reporte en el referido sistema.

La formación académica del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de: certificación de terminación y aprobación del pensum académico expedida por la autoridad competente de la respectiva entidad universitaria, diploma o acta de grado de los estudios de pregrado y posgrado realizados. Todos los profesionales propuestos deberán presentar fotocopia de la tarjeta o matrícula profesional.

La experiencia del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de certificados de experiencia, debidamente firmados por la persona natural o jurídica contratante en el que se especifiquen: a) nombre del contratante, b) nombre del contratista, c) objeto del contrato, d) cargo desempeñado o actividades realizadas, y e) fecha de inicio y de terminación del contrato.

El constructor deberá garantizar la participación del equipo de trabajo según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto, lo requerido por contratante y/o interventor y lo establecido en las leyes 400 de 1997, la NSR-10 y el decreto 1077 de 2015 (en lo relacionado con el trámite de solicitud de licencias de construcción).

En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo de trabajo requerido, durante la ejecución del contrato, se deberá presentar previamente, para aprobación del interventor, la correspondiente hoja de vida propuesta, la cual deberá tener el perfil exigido en los presentes términos de referencia.

No obstante haberse definido un equipo de trabajo sujeto a aprobación del interventor, Fideicomitente constructor deberá contar, para la ejecución del contrato de diseño y construcción, con todo el recurso humano necesario para cumplir integralmente con las obligaciones que contraiga con la suscripción del mismo, y del contrato de comodato que suscriba con el propietario de los predios, el cual deberá estar suscrito antes del inicio de la fase de construcción.

## **4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN**

### **4.1. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución del contrato de diseño y construcción se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, previo perfeccionamiento del contrato y cumplimiento de los requisitos de legalización del mismo y no podrá superar el establecido en el numeral 1.5 de estos términos de referencia, para el desarrollo de todas las fases de ejecución de los proyectos. El desarrollo de cada una de las fases tampoco podrá superar el término establecido en el referido numeral, para cada una de ellas.

Una vez terminadas las viviendas, el contratista debe adelantar el trámite de certificación de las mismas ante el interventor, y el proceso de cobro de los pagos respectivos deberá adelántarlo el contratista ante el FIDEICOMISO - PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, sin embargo, una vez recibidas las viviendas y los proyectos a satisfacción, por parte del interventor, la entrega material de las viviendas la debe realizar el contratista, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el interventor, a la entidad propietaria de los predios en que se ejecute el proyecto y a los beneficiarios del proyecto.

El contrato de comodato precario quedará perfeccionado, luego de suscrito por las partes, y suscrita el acta de entrega material del (los) bien(es) y su plazo de ejecución será hasta cuando se termine el contrato de diseño y construcción y se entreguen materialmente las viviendas al municipio de GUAETEQUE.

### **4.2. VALOR Y FORMA DE PAGO DEL CONTRATO**

El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en los contratos de diseño y construcción. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

El valor del contrato de diseño y construcción será el resultante de multiplicar el valor ofrecido por vivienda en la fecha de escrituración por el número máximo de viviendas a desarrollar en el proyecto, de acuerdo con los diseños aprobados.

El contrato de comodato que se celebre entre el CONSTRUCTOR y el FIDEICOMISO - PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, no genera ninguna retribución a favor del CONSTRUCTOR, quien actuará como comodatario.

El Municipio de GUAETEQUE BOYACÁ a través del FIDEICOMISO - PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, pagará el cien por ciento (100%), del valor total de las viviendas de acuerdo al pago de los beneficiarios o compradores de la viviendas valor reajutable a los SMMLV de la fecha de escrituración, previa solicitud de pago presentada ante FIDUCIARIA CENTRAL en calidad de vocero del Fideicomiso, una vez cumplido el procedimiento establecido o las condiciones para la liberación de los recursos y se cuente con el VoBo del interventor.

- Se cancelará según avances de obra hasta el 95 % del valor total.
- Se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:

- Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados, de cada una de ellas.
- Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las Acta de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente - Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.
- Planos finales del proyecto. Se debe entregar los "as built" o Récord de los planos de viviendas, de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado, energía, , alumbrado público del proyecto, junto con las garantías de equipos y protocolos (equipos de presión si los hubiere etc.)

En estos casos, se realizarán los pagos, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos solicitados por Fiduciaria Central para dicho fin.

**Parágrafo Primero:** Los pagos anteriormente referidos se realizan, por parte del EL FIDEICOMISO – GUATEQUE VIS GUATEQUE BOYACÁ, siempre que cuente con el flujo de caja para ello.

#### **4.3. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

- Presentar, para la legalización del contrato y para aprobación de la FIDUCIARIA CENTRAL en su calidad de vocero del Fideicomiso GUATEQUE VIS, las garantías establecidas en este documento y mantenerlas vigentes durante los términos señalados en el mismo. En las garantías deberá figurar como tomador el contratista, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando Fideicomitente constructor sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar 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, en todo o en parte, de manera directa o indirecta. El beneficiario de la garantía será el FIDEICOMISO - PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN.
- Suscribir el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de suscripción del contrato.
- Suscribir, antes del plazo previsto para el inicio de la fase de construcción de las viviendas y del proyecto, en condición de comodatario, el contrato de comodato del predio en que se desarrollará el proyecto de vivienda, con la entidad propietaria del predio, y el acta de recibo material del inmueble.
- Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales y de cimentación, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, diseños eléctricos, de redes de gas domiciliario, y diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto,

alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, los demás que se señalen en el anexo técnico de estos términos de referencia.

- Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectiva y realizar los trámites necesarios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía,.
- Adelantar los trámites para la obtención y/o modificación de la licencias del proyecto, en el caso que sea necesario.
- Entregar todos los estudios, diseños, planos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivo, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría.
- Presentar al interventor, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que encuentre en firme la licencia de construcción, un cronograma de avance de obra que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, terminación de las viviendas entre otras.
- Instalar una (1) valla con información de la obra, en el formato indicado por el Comité Técnico del Fideicomiso GUATEQUE VIS- GUATEQUE BOYACÁ, permanecer legible y en buen estado durante todo el tiempo de ejecución del contrato de diseño y construcción.
- Cuando lo indique el interventor, por solicitud del Comité Técnico del Fideicomiso, asistir a reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto. En el marco de las referidas reuniones Fideicomitente constructor su representante responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el interventor o el COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO, podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.
- Ejecutar el proyecto de vivienda a que hace referencia el presente documento, incluida la construcción de las viviendas de interés prioritario en el marco del mismo, de acuerdo con lo señalado en los términos de referencia y sus anexos y en el contrato de diseño y construcción.
- Elaborar, protocolizar y registrar el reglamento(s) de propiedad horizontal del proyecto, cuando sea el caso.

Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el des englobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión, hasta obtener los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las mismas.

- Entregar, una vez cuente con el certificado de existencia de las viviendas, a la Alcaldía Municipal de propietaria del predio en que se ejecutará el proyecto, los documentos necesarios para la elaboración de los títulos de transferencia de las viviendas a los

beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.

- Elaborar y actualizar en conjunto con el interventor, un libro o bitácora en el que se consigne diariamente la información sobre el desarrollo de las obras. Este documento debe estar debidamente foliado y el registro de datos en el mismo debe ser continuo y sin espacios.
- Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las obras, según las actividades descritas en los cronogramas presentados por Fideicomitente constructor y aprobados por el interventor.
- Presentar los informes que le solicite el interventor o los órganos contractuales del FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN, en relación con la ejecución del proyecto y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relacione con la ejecución de los proyectos, dentro de los plazos que los mismos indiquen.
- Permitir que el interventor y los designados por la Alcaldía Municipal de Guatemala por los órganos contractuales del FIDEICOMISO, realicen visitas de seguimiento a las obras.
- Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento de los cronogramas de avance obras presentadas. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al FIDEICOMISO el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, cuando el interventor advierta que la fecha de terminación de las viviendas superará la establecida en los presentes términos de referencia, y no encuentre justificada la prórroga, se dará aplicación al procedimiento establecido en el numeral 4.8 de este documento, para el presunto incumplimiento del contrato.
- Aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el interventor, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- En el caso en que el interventor no emita el certificado de existencia de las viviendas, exponiendo las razones por las cuales no procede su emisión, no habrá lugar al pago de las mismas y se dará inicio al proceso por presunto incumplimiento del contrato, al que hacen referencia estos términos de referencia.
- Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- Elaborar y entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y el manual de usuario de las viviendas.

Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto y realizar el levantamiento final de planos "as built" o Record, de acuerdo a lo realmente construido en las obras y teniendo en cuenta los cambios realizados en la construcción a lo largo de la ejecución de la misma.

- Ejecutar el proyecto de vivienda sometiéndose en todas sus actividades a las licencias y normas urbanísticas y técnicas correspondientes.
- Prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas al propietario de los predios en que se ejecutarán las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de las garantías de cumplimiento y de estabilidad de la obra a las cuales se hace referencia en los presentes términos de referencia.
- Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del FIDEICOMISO, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando se presente alguna de las causales establecidas en estos términos de referencia o en el contrato de diseño y construcción y, una vez surtido el proceso por presunto incumplimiento del contrato a que se refiere este documento, el órgano competente del Fideicomiso advierta que se incumplió alguna de las cláusulas contractuales por parte del contratista.
- Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor del contrato, como cláusula penal por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, definido por el Comité Técnico del FIDEICOMISO, de acuerdo con el procedimiento establecido en estos términos de referencia. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del Fideicomitente constructor y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente entregadas para el momento en que Fideicomitente constructor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.
- Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de contratista.
- Pagar los tributos a que haya lugar para lograr la ejecución del proyecto y del contrato de diseño y construcción.
- Realizar la entrega material de las viviendas a la Alcaldía Municipal de GUATEQUE , en perfecto estado y previo recibo a satisfacción emitido por el interventor.
- Hacer la entrega de ejecución de las zonas de cesión y realizar entrega material de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.
- El contratista y el Interventor deberán solicitar al municipio la diligencia de inspección necesaria para el recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria así como la ejecución de obras y dotaciones, se suscribirá el acta que trata en los términos el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. Cuando en la diligencia de inspección no sea posible recibir materialmente las zonas cedidas, se deberá dejar constancia de las razones del no cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomitente constructor y, el interventor concederá un término para ejecutar las obras o actividades que den solución. En el acta se establecerá fecha de la siguiente diligencia de

inspección. En el caso que el municipio no realice la diligencia de inspección en un plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir la solicitud, las mismas se entenderán verificadas y recibidas a satisfacción.

- Informar por escrito a la Fiduciaria Central como vocero del FIDEICOMISO, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que le efectúe el fideicomiso.
- Utilizar en el desarrollo de las obras, productos originales, nuevos, no remanufacturados, ni repotenciados, de conformidad con las especificaciones técnicas solicitadas en los presentes términos de referencia y sus anexos.
- Reemplazar, a sus expensas y entera satisfacción del interventor, sin costo alguno, todos los bienes o materiales que resulten de mala calidad o con defectos de fabricación.
- Asistir a los Comités y demás reuniones de seguimiento que se realicen en desarrollo del contrato de diseño y construcción y sean programadas por el interventor o por el contratante.
- Suscribir todas las actas de las reuniones que se adelanten en desarrollo del contrato de diseño y construcción y remitirlas al interventor, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, junto con los documentos que soporten el contenido de las mismas.
- Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.
- Contar con un campamento de obra que reúna condiciones mínimas como lo son oficina para la dirección de la obra, espacio para los trabajadores, un almacén y/o depósito para materiales que puedan sufrir pérdidas o deterioro por su exposición a la intemperie.
- Coordinar las visitas técnicas y la entrega de todos los documentos que requiera el interventor para la verificación del desarrollo del proyecto y de las viviendas
- Cumplir, en el desarrollo del contrato, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.
- Presentar un informe final de ejecución de las obras.
- Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción.
- Ejecutar el contrato de diseño y construcción bajo su responsabilidad, manteniendo indemne al FIDEICOMISO, FIDUCIARIA CENTRAL, y al Fideicomitente, de cualquier reclamación relacionada con el desarrollo del proyecto, en consecuencia, asumirá la responsabilidad que le corresponda por los eventuales perjuicios que se llegaren a causar o reclamaciones que se presentaren.
- Cumplir con sus obligaciones laborales y de seguridad social frente a sus trabajadores y mantener indemne de reclamaciones de esta naturaleza.

- Suscribir el otro sí al contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, mediante el cual adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y la totalidad de derechos y obligaciones inherentes a dicha calidad.
- Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.
- Las demás propias de la naturaleza del contrato de diseño y construcción, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

#### **4.4. OBLIGACIONES DE FIDUCIARIA CENTRAL COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO.**

- Suscribir en la fecha o período de tiempo acordado, el otro sí al contrato de fiducia, mediante el cual se vincule el Constructor, en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y este acepte las obligaciones y derechos inherentes a dicha calidad.
- Será obligación del MUNICIPIO DE GUATEQUE, suscribir junto con el constructor y el interventor el acta de inicio de obra.
- Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías solicitadas en este documento, si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al contratista, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto imparta el COMITÉ FIDUCIARIO del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.
- En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el interventor, se deben presentar los respectivos informes al Comité Técnico del FIDEICOMISO, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación de los cronogramas y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.
- Atender las recomendaciones, sugerencias e instrucciones de los órganos contractuales del FIDEICOMISO.
- Realizar los giros que ordene el Constructor, previo cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos aportados por los terceros interesados en adquirir las unidades del proyecto que se vinculan al FIDEICOMISO, establecidas en el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN**.
- Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

#### **4.5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA CON EL CONTRATO DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON EL FIDEICOMISO DEL PREDIOS EN QUE SE EJECUTARÁN LAS VIVIENDAS.**

- Recibir a título de comodato precario, el predio sobre los que se desarrollará el proyecto, antes del inicio de la fase de construcción de los mismos.

- Cumplir las obligaciones señaladas en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil, incluyendo la vigilancia y custodia del predio.
- Cuidar, y conservar el predio en forma tal que se mantenga en perfecto estado, siendo su responsabilidad el mantenimiento a que haya lugar en los términos del artículo 2203 del Código Civil.
- No variar la destinación, ni el uso propuesto para los bienes dados en comodato y responder por su correcta utilización.
- Pagar de manera oportuna los servicios públicos domiciliarios del predio.
- Responder por todos los daños causados a terceros que sean imputables al comodatario, durante el término de ejecución del contrato de comodato.
- Responder hasta por culpa levísima en el uso de los bienes objeto del contrato de comodato, por los daños que se causen imputables al comodatario durante la ejecución del contrato.
- Responder por cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de los bienes, cuando haya dado al bien un uso indebido o cuando demore su restitución.
- Garantizar que no se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en el inmueble y responder ante el comodante y ante terceros en el caso en que esto ocurra.
- Informar al comodante y al interventor del contrato de diseño y construcción, en forma inmediata y por escrito, los deterioros o amenazas que sufran el bien entregado en comodato, sin perjuicio de la responsabilidad de vigilancia y custodia a cargo del contratista.
- Restituir el inmueble, en perfecto estado, al propietario de los mismos, una vez terminado el contrato de diseño y construcción suscrito con el FIDEICOMISO.
- Asumir la responsabilidad de guardián del predio dados en comodato, en su calidad de comodatario, y responder por la realización, dirección y manejo de las labores de construcción que se adelantarán y en general por las actividades y afines y conexas con el desarrollo de dicha construcción. En consecuencia, mantendrá indemne al FIDEICOMISO **PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN**, a Fiduciaria Central, y al Fideicomitente, ante cualquier reclamación que pueda derivarse del desarrollo de las obligaciones a su cargo, del incumplimiento de sus obligaciones como comodatario y/o de las labores y actividades por él desarrolladas en los bienes objeto de comodato. En consecuencia, saldrá a la defensa de estos últimos asumiendo los costos y gastos que genere la defensa.
- Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, así como del normal desarrollo del objeto del mismo.

**Nota 1.** Todas las construcciones que se realicen en el predio serán de propiedad del comodante una vez termine el contrato.

**Nota 2.** En razón a la causa del contrato, y para los efectos de los artículos 2216, 2217 y 2218 del código civil, la comodante no indemnizará por las expensas que el comodatario haya hecho para la conservación o mejoramiento de los bienes dados en comodato.

**Nota 3.** Corresponderá a la entidad pública propietaria de los predios, en su condición de comodante, pagar los impuestos y contribuciones que recaigan sobre el predio durante la vigencia del contrato, distintos a los que se lleguen a generar en virtud de la celebración, ejecución o liquidación del contrato de diseño y construcción.

#### **4.6. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO**

El contrato de diseño y construcción podrá darse por terminados de forma anticipada, de manera unilateral por parte del FIDEICOMISO – PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN en los siguientes casos:

1. Previo inicio del contrato, cuando:

- a. Fideicomitente constructor no presente, en los plazos establecidos, a satisfacción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, las garantías indicadas en estos términos de referencia.
- b. El ente propietario del predio no entregue un poder a favor del contratista, para el desarrollo de los trámites a que haya lugar para el cumplimiento del contrato de diseño y/o construcción.

**Nota:** En el evento en que no se suscriba el acta de inicio del contrato en los plazos señalados, por la causal establecida en el literal b) del numeral 1, por razones atribuibles al ente propietario del predio, se terminará, sin más actos ni requisitos el contrato de diseño y construcción, esto generara indemnización a favor de Fideicomitente constructor o del ente público propietario del predio en que se ejecutará el proyecto.

2. Durante las fases anteriores al inicio de la construcción, es decir las fases de diseño y obtención o modificación de licencias, en los siguientes eventos:

- a. Cuando por cualquier razón jurídica o técnica no sea posible obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o demás documentos necesarios para el desarrollo del proyecto, de que tratan cada una de las fases.
- b. Cuando en desarrollo de las referidas fases se advierta que el proyecto no es viable jurídica, técnica o financieramente,
- c. Cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta o durante la ejecución del contrato de diseño y construcción.
- d. Fideicomitente constructor no suscriba, previo al inicio de la fase de construcción, el contrato de comodato precario sobre los predios en los cuales se ejecutará el proyecto respectivo, con la entidad propietaria del predio, asumiendo las obligaciones como comodatario, de acuerdo con la ley y con lo establecido en estos términos de referencia, o no firme el acta de recibo material de los predios.

3. Durante la fase de ejecución, en los siguientes eventos:

- a. Cuando el interventor advierta que la ejecución de los proyectos no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en los términos de referencia o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.
- b. Cuando se presente un atraso injustificado en el cumplimiento del cronograma de avance obra aprobado por el interventor.
- c. Cuando el interventor advierta que Fideicomitente constructor no cuenta con el equipo mínimo de trabajo aprobado,
- d. Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte del **CONTRATISTA**.
- e. Cuando Fideicomitente constructor incumpla cualquiera de las obligaciones señaladas en los términos de referencia del proceso en el cual fue seleccionado, o en el presente contrato.
- f. En el caso en que Fideicomitente constructor ceda o transfiera sus derechos u obligaciones derivadas del contrato, sin ajustarse a las disposiciones establecidas en el contrato.
- g. Cuando Fideicomitente constructor incumpla por más de (2) dos meses con el pago de obligaciones laborales y prestaciones sociales con sus trabajadores.

4. Durante la fase de entrega, en los siguientes eventos:

- a. Cuando el interventor expida concepto indicando que las viviendas no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.
- b. Cuando el interventor expida concepto indicando que el proyecto, sus zonas de cesión o sus zonas comunes no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable el recibo integral del proyecto.

#### **4.6.1. PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

Cuando se presente cualquiera de las causales señaladas en el numeral 4.6, se dará traslado del informe respectivo al contratista, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días y remita su respuesta al interventor del contrato.

Una vez revisada la respuesta del contratista, el interventor debe emitir un informe respondiendo los argumentos esgrimidos por el contratista y, si es el caso, indicando

expresamente cuál es la disposición contractual que considera se estaría incumpliendo por parte del mismo, fundamentando sus argumentos en razones técnicas o jurídicas.

El informe inicial remitido al contratista, la respuesta de éste último y el pronunciamiento del interventor en relación con los argumentos presentados por el contratista, serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del FIDEICOMISO, el cual podrá solicitar información adicional tanto al contratista como al interventor en relación con el presunto incumplimiento, y/o solicitar conceptos de terceros en relación con el asunto puesto a su consideración.

El Comité Técnico podrá dar traslado de los referidos documentos a la aseguradora que haya expedido la garantía de cumplimiento del contrato, para que se pronuncie en relación con la situación advertida por el interventor, dentro del plazo que fije el Comité.

Cuando el Comité Técnico del FIDEICOMISO **PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN** considere que se presenta un incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista, lo informará a la aseguradora respectiva, a la entidad que tenga pignoración de derechos económicos sobre el contrato, si es el caso, al contratista y al interventor.

Todos los interesados tendrán un término de tres (3) días hábiles para pronunciarse en relación con la decisión del Comité Técnico, el cual se reunirá nuevamente para revisar las respuestas y/o fórmulas de arreglo propuestas, si este fuera el caso.

En el evento en que el Comité Técnico del **PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN** mantenga su posición en relación con el incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, podrá instruir a la Fiduciaria para que dé por terminado el contrato y presente las reclamaciones a que haya lugar, así mismo, la Fiduciaria deberá informar del incumplimiento a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.1.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

En caso que se determine que el contrato se debe dar por terminado de forma anticipada, con fundamento en los conceptos que emita el interventor, el interventor determinará si hay lugar a realizar algún pago al contratista, de acuerdo con las actividades que haya desarrollado, sin perjuicio de instruir el cobro de la garantía por incumplimiento del contrato, cuando éste sea el caso. También se determinará por parte del interventor la información y documentación a ser entregadas y demás actividades que deban ser realizadas por Fideicomitente constructor para que haya lugar al pago al cual se ha hecho referencia.

En el caso en que el órgano competente del Fideicomiso **PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN** considere que se presentó un incumplimiento, una vez terminado el contrato, se podrá suscribir el mismo con otro proponente que haya resultado habilitado en el mismo proceso en que resultó seleccionado Fideicomitente constructor incumplido, o adelantar un nuevo proceso de selección, según sea el caso.

#### **4.7. GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS**

El proponente seleccionado deberá constituir a favor del FIDEICOMISO – **PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN** identificado con NIT **830.053.036-3**, las pólizas de garantía que a continuación se indican para el contrato de diseño y

construcción que se celebre como resultado del presente proceso de selección. Estas garantías deberán entregarse Fiduciaria Central, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación:

- a) **De cumplimiento del contrato:** En cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor resultante de multiplicar el máximo de viviendas a ejecutar en el proyecto de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.
  
- b) **De pago de salarios y prestaciones sociales:** Por un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y dos (2) años más.
  
- c) **Estabilidad de las obras:** en una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas.
  
- d) **Responsabilidad civil extracontractual:** por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y sus miembros, no su representante legal, y deberá indicar 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, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al contratista para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias. En el caso en que no se entreguen las pólizas corregidas de acuerdo con lo solicitado, dentro del término establecido, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, de acuerdo con lo indicado en estos términos de referencia.

#### **4.8. GASTOS DFIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

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 contratista, y la comisión fiduciaria establecida en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO PROYECTO TORRES DE SAN SEBASTIAN

#### **4.9. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio el municipio de GUATEQUE BOYACÁ.

#### **4.10. 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 de solución previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, el mismo se pondrá en conocimiento de la justicia ordinaria.

#### **4.11. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES**

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de los contratos 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.

#### **4.12. IMPUESTOS**

El oferente está obligado a pagar todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato, de conformidad con la ley colombiana.

#### **4.13. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL**

El proponente favorecido ejecutará el proyecto seleccionado como resultado del presente proceso de selección con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre la FIDUCIARIA CENTRAL, ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO, ni los Fideicomitentes, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

#### **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

**FIDUCIARIA CENTRAL VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO  
GUATEQUE VIS-GUATEQUE BOYACÁ**

Ciudad.

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 el OTRO SÍ AL contrato de fiducia DEL FIDEICOMISO RINCÓN DE LA ALAMEDA – GUATEQUE BOYACÁ, mediante el cual adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y los derechos y obligaciones inherentes a dicha calidad, así como el contrato de comodato del predio 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 el contrato 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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir el contrato y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.

10. 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.
11. Que la presente oferta consta de \_\_\_\_\_ sobres, cada uno con \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ folios, respectivamente.

Atentamente,

Nombre Representante Legal \_\_\_\_\_

Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Oferente \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_

Fax \_\_\_\_\_

Correo electrónico \_\_\_\_\_ Ciudad \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL**

## ANEXO No 2 DECLARACION 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 FIDUCIARIA CENTRAL, 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 LA FIDUCIARIA CENTRAL, provienen de las siguientes fuentes: Crédito Constructor.
2. Declaro que los recursos con los que ejecutaré el contrato a suscribir con la FIDUCIARIA CENTRAL como vocero del FIDEICOMISO – GUATEQUE VIS– GUATEQUE BOYACÁ, 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 el contrato a suscribir con la FIDUCIARIA CENTRAL como vocero del FIDEICOMISO – GUATEQUE VIS GUATEQUE BOYACÁ, 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 contrato a suscribir con la FIDUCIARIA CENTRAL como vocero del FIDEICOMISO – GUATEQUE VIS GUATEQUE BOYACÁ 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 a FIDUCIARIA CENTRAL como vocero del FIDEICOMISO – GUATEQUE VIS GUATEQUE BOYACÁ 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 la FIDUCIARIA CENTRAL como vocero del FIDEICOMISO – GUATEQUE VIS GUATEQUE BOYACÁ

En constancia de haber leído y acatado lo anterior firmo el presente documento a los- \_\_\_\_\_-, 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**

Nombre del Proyecto	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (Ver Nota1)	N° DE VIVIENDA OFRECIDAS EN EL PROYECTO	Valor del m2 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 smlmv establecidos en el numeral 1.7 del presente documento, so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 3)
	M2		SMMLV	SMMLV

**NOTA 1.** El mínimo de área privada construida a ofrecer por vivienda para municipios categoría 3 y 4 es de 40 m2 y para municipios categoría 5 y 6 es de 42m2.

**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.

**NOTA 4.** Para la revisión de la oferta realizada por el proponente este deberá adjuntar un boceto y/o bosquejo arquitectónico con descripción donde se incluya, área a construir, descripción de los espacios que se contengan en la oferta.

Atentamente,

---

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

## **ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO**

### **1. VIVIENDA.**

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

- a. Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario y/o 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 Fideicomitente constructor 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 Fideicomitente constructor tener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción a que hubiere lugar. En estos casos, deberá presentar al interventor 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 un lote urbanizable, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el EOT. 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, , conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción).
- 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 electrosoldadas (Resolución N° 0277 de 2015). 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.

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 cielo raso.

- i. 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:

CATEGORÍA FISCAL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA MÍNIMA POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA
5-6	42

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 todos los casos se exigirán 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).

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

- j. 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.

- k. 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.
  - (ii) Iluminación y ventilación natural. Todas las habitaciones, sala comedor cocina deberán contar con fuente de iluminación y ventilación natural (ventanas).
- l. La vivienda deberá contar con grifería para 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).
- m. 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.
- n. 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.

## **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; 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

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 grifería para 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,

#### **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 y los accesorios respectivos (sifón, canastilla y llave terminal ), 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 y con los accesorios respectivos (incluyendo tapón, sifón, rejilla y llave terminal metálica) 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 corrientes, 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.

## **1.2.6. 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, llanado, 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 terminación del enchape de piso deberá ser en boquilla. 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, 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 a una altura mínima de 0.4 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.

Para el caso de cubierta visible en fachada se debe tener en cuenta la Norma técnica Colombiana NTC- 2086 - Ingeniería civil y arquitectura, tejas de arcilla.

**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.

### **1.2.8. 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 en 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 técnica 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, 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 o de acuerdo a la ley.

## **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:

- a. 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.

- b. 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 dichas obras son entregadas por el municipio el cual debe garantizar su debido funcionamiento.
- c. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- d. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- e. Acometidas de Energía Eléctrica.
- f. 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.
- g. 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 (alcantarillado lo entrega el municipio), 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. Las cuales no entregara el constructor

## **2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO**

- a. Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la 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, Fideicomitente constructor de obra deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

- c. 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).
- d. 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.
- e. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización: