

ÍNDICE GENERAL

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN
 - 1.1 CONVOCANTE
 - 1.2 OBJETO
 - 1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES
 - 1.4 ALCANCE AL OBJETO
 - 1.5 FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS
 - 1.6 RÉGIMEN LEGAL
 - 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO
 - 1.8 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN
2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN
 - 2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN
 - 2.2 VISITAS DE INSPECCIÓN
 - 2.3 CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES
 - 2.4 MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN
 - 2.5 PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS
 - 2.6 PROPUESTA ECONÓMICA
 - 2.7 MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS
 - 2.8 CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN
 - 2.9 PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA
 - 2.10 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
 - 2.11 VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES
 - 2.12 PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO
 - 2.13 VIGENCIA DE LA PROPUESTA
 - 2.14 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS
 - 2.15 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN
3. CRITERIOS DE SELECCIÓN
 - 3.1 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO
 - 3.1.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 3.1.2 ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL
 - 3.1.3 OBJETO SOCIAL
 - 3.1.4 CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL.
 - 3.1.5 REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES – RUP
 - 3.1.6 DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL
 - 3.1.7 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA
 - 3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

- 3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO
- 3.2.2 REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT
- 3.2.3 DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS
- 3.2.4 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT
- 3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO
 - 3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.
 - 3.3.2 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO
 - 3.3.3 ANEXO TÉCNICO
- 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN
 - 3.4.1 VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA
 - 3.4.1.1. MEDIA GEOMÉTRICA
 - 3.4.1.2. MEDIA ARITMÉTICA
 - 3.4.1.3. MENOR VALOR
 - 3.4.2 MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS
 - 3.4.3 CRITERIOS DE DESEMPATE
- 4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
 - 4.1 PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN
 - 4.2 VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN
 - 4.3 VALOR DE LOS CONTRATOS
 - 4.4 OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN LOS CONTRATOS DE OBRA
 - 4.5 OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO EN LOS CONTRATOS DE OBRA
 - 4.6 OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA
 - 4.7 OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN LOS CONTRATOS DE COMODATO
 - 4.8 OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO EN LOS CONTRATOS DE COMODATO
 - 4.9 FORMA DE PAGO
 - 4.10 GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS
 - 4.11 GASTOS DEL CONTRATISTA
 - 4.12 LUGAR DE EJECUCIÓN y DOMICILIO CONTRACTUAL
 - 4.13 SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
 - 4.14 INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES
 - 4.15 DOCUMENTOS CONTRACTUALES
 - 4.16 IMPUESTOS
 - 4.17 NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS
 - 4.18 EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

ANEXOS

1. INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

El presente documento constituye un proyecto de términos de referencia, siendo un borrador de los documentos asociados a la selección, de manera que su publicación solo tiene por fin que los posibles interesados formulen observaciones que la convocante podrá considerar e incluir en los documentos definitivos. Así las cosas, la publicación de este documento no tiene ningún efecto vinculante para la convocante, ni la obliga a publicar los documentos definitivos ni a celebrar los respectivos contratos.

De acuerdo con lo anterior, cuando este documento haga referencia a los términos de referencia, se entenderá que se refiere a un proyecto de términos de referencia.

1.1 CONVOCANTE

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. quien obra en este acto en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ha sido instruida, por el COMITÉ FIDUCIARIO para adelantar el presente proceso de selección.

Sin perjuicio de lo anterior, el contratante será un patrimonio autónomo, propietario de los inmuebles en los cuales se desarrollarán los proyectos de vivienda, cuyo fideicomitente será el convocante del presente proceso. Para todos los efectos, en adelante se denominará “PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO”

1.2 OBJETO

El objeto del presente proceso es seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, si es el caso, de los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

Los proyectos de vivienda a diseñar y construir por el proponente seleccionado en el marco del presente proceso, tendrán las siguientes denominaciones y condiciones:

Departamento	Municipio	Proyecto	Tipología	Número mínimo de soluciones de vivienda de interés prioritario	Número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario
Atlántico	Baranoa	San José II Etapa	Unifamiliar, bifamiliar.	194	215

	Suan	Inmaculada Concepción	Multifamiliar	270	300
Total				464	515

1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

La información relativa a los inmuebles en los cuales se ejecutarán los proyectos a los que hace referencia el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia, es la siguiente:

Proyecto	Matrícula inmobiliaria	Cédula catastral	Dirección	Área del lote	Licencias	
					Urbanización	Construcción
San Jose II Etapa	040-341923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos _	0807801 0005500 17000	Vía usiacuri con la calle Municipio de Baranoa	30.375 M ²	No cuenta con licencia de urbanización	No cuenta con licencia de construcción
Proyecto inmaculada concepción	No 045-61572 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Sabanalarga.		el barrio las Palmas municipio de Suan	3 HTAS 3.469 M2	No cuenta con licencia de urbanización	No cuenta con licencia de construcción

1.4 ALCANCE AL OBJETO

La ejecución del objeto de los contratos que se celebren como resultado del presente proceso de selección deberá comprender las actividades que se señalan a continuación, y en el anexo técnico del presente documento, para cada uno de los proyectos, según corresponda, teniendo en cuenta el estado de cada uno de ellos, así como las que se establezcan en los respectivos contratos.

Entre otras deberá realizar las siguientes actividades:

1.4.1 En el(los) proyecto(s) que no cuente(n) con licencia urbanística se deberá adelantar la elaboración del 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 el trámite de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la ejecución de las respectivas obras.

La elaboración de los diseños arquitectónicos, estructurales, hidrosanitario, eléctricos, redes de gas domiciliario y de telecomunicaciones de las viviendas, y tramitar la respectiva licencia de

construcción y demás permisos que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto.

La elaboración de las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, siguiendo los diseños, licencias urbanísticas y toda la normatividad vigente, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría para el inicio de las obras. En todo caso cada uno de los proyectos debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.

- 1.4.2** La construcción y entrega a satisfacción del número de viviendas de interés prioritario que se indique en los diseños aprobados para cada proyecto, número que en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 1.2 de este documento para cada proyecto, ni superar el máximo señalado en el mismo numeral.
- 1.4.3** La construcción y entrega a satisfacción de las respectivas obras de urbanismo de los proyectos.
- 1.4.4** La realización de 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, telecomunicaciones y gas.

Nota 1. Los proyectos contarán con una Interventoría que se encargará del control y seguimiento de las actividades de diseño y construcción de cada uno de ellos y que deberá aprobar los productos que resulten de las actividades antes mencionadas. La contratación de la interventoría correrá por cuenta del convocante.

Nota 2. Todas y cada una de las actividades encomendadas deberán atenderse bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estarán sujetas a las directrices y lineamientos determinados y aprobados por el interventor.

1.5 FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS

Para cada uno de los proyectos relacionados en el presente documento, se deberá dar cumplimiento a las siguientes fases, considerando que no cuentan con licencia de urbanización y/o construcción

1.5.1 Fase 1: Proyecto Urbano Arquitectónico.

Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de obra, el contratista tendrá un plazo máximo de un (1) mes para la presentación y/o realizar los ajustes que considere pertinentes de los Anteproyectos Urbano Arquitectónicos. Éstos serán aprobados por el interventor, para verificar el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico de los presentes términos de referencia.

Los Anteproyectos Urbano Arquitectónicos:

- Estudio de suelos.
- Levantamiento topográfico.
- Un plano de anteproyecto del planteamiento urbanístico.
- Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.
- Plano de Cortes y Fachadas generales.

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: Elaboración de Estudios y Diseños.

Una vez aprobado los anteproyectos urbanos arquitectónicos por parte del interventor, el contratista tendrá un plazo de dos (2) meses para la presentación de los siguientes documentos:

- Diseño urbanístico.
- Diseños arquitectónicos de la vivienda.
- Diseños estructurales y de cimentación.
- Diseños de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda.
- Diseños eléctricos.
- Diseño de redes de gas domiciliario
- Diseño de telecomunicaciones de las viviendas

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

En todo caso las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el anexo técnico de estos términos de referencia.

1.5.3 Fase 3: Elaboración de Estudios y Diseños complementarios y aprobación de los mismos.

El contratista deberá adelantar la elaboración de diseños complementarios los cuales consisten en el diseño de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto y los demás requeridos,

Nota. Se deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivo.

1.5.4 Fase 4: Trámite de licencias:

Una vez aprobados los diseños por parte del interventor, el contratista contará con un plazo máximo de cinco (5) días para radicar la solicitud de licencia de urbanización y/o la de construcción en legal y debida forma, o para solicitar la modificación de la licencia de urbanización y/o de la de construcción, si es el caso, para cada uno de los proyectos, de conformidad con las condiciones previstas en el

Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Nota: Los contratos de obra podrán darse por terminados de forma anticipada al finalizar cualquiera de las fases 1 a 4, según corresponda teniendo en cuenta las fases que aplican para cada uno de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el numeral 1.5, en los siguientes eventos:

- a. Cuando el interventor emita un concepto en el cual exponga razones jurídicas o técnicas que no le permitan avalar alguno o algunos de los documentos a los que hacen referencia las mencionadas fases.
- b. 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.
- c. Cuando en desarrollo de las fases 1 a 4 se advierta que el proyecto no es viable jurídica, técnica o financieramente, de acuerdo con certificación emitida por el interventor.

Quando se presente cualquiera de las situaciones antes mencionadas el contratista la deberá poner en conocimiento del interventor y del contratante, los cuales deberán informar al Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, el cual podrá requerir información adicional tanto del contratista como del interventor, o solicitar conceptos a terceros cuando lo considere necesario, para definir si es pertinente continuar con el contrato o darlo por terminado de forma anticipada.

En caso que se determine que el contrato se debe dar por terminado de forma anticipada, con fundamento en las certificaciones que emita el interventor, se 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.

1.5.5 Fase 5: Construcción:

Una vez cumplidos los requisitos señalados en las fases anteriores, el contratista deberá presentar al interventor, el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, ajustado a un plazo máximo de:

Proyecto	Plazo máximo de ejecución de obra (en meses)
San José II Etapa	8
Inmaculada Concepción	8

Cada uno de los plazos máximos para la ejecución de la obra se contarán a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas, en el que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados entre otras.

El cronograma de obras de urbanismo y construcción de viviendas, de cada uno de los proyectos

deberá especificar por actividad los recursos (materiales, equipos, herramientas y personal) y el tiempo empleado. El cronograma de cada uno de los proyectos deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia.

1.5.6 Fase 6: Entrega del Proyecto:

Terminada la fase de construcción el contratista tendrá dos (2) meses para proceder a hacer entrega de las viviendas al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, previa emisión del certificado de existencia de las mismas por parte del interventor. En caso de que se presente cualquier diferencia entre el interventor y el contratista, con relación a la emisión del certificado de existencia de las viviendas, el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA resolverá la diferencia, para lo cual podrá solicitar información adicional tanto al interventor como al contratista.

Igualmente deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios, en conjunto con el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, a las entidades competentes.

De otra parte, deberá entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO las zonas comunes, cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

En general, 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, certificado de existencia de las viviendas y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.

El contratista podrá realizar entregas parciales de viviendas totalmente terminadas, cuya existencia haya certificado el interventor, y que cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 4.9 de los presentes términos de referencia.

El contratista 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 al patrimonio autónomo derivado 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 la garantía de cumplimiento y el amparo de estabilidad de la obra a la cual se hace referencia en los presentes términos de referencia.

1.5.7 Fase 7: Liquidación de los Contratos de Obra:

Una vez realizada la entrega de cada proyecto y suscrita el acta de recibo por parte de la interventoría, las partes procederán a la liquidación de los contratos de obra correspondiente, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

Nota 1. Todas y cada una de las actividades encomendadas deberán atenderse bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estarán sujetas a las directrices y lineamientos determinados por el interventor, y deberán ser aprobados por parte de éste último.

Nota 2. En todo caso el contratista adquiere plena responsabilidad por la calidad de las obras que ejecute, obras que deberán ser recibidas a satisfacción por parte del interventor.

1.6 RÉGIMEN LEGAL

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, por lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y por lo señalado en este documento.

1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de:

Proyecto	Presupuesto en SMLMV
San José II Etapa (Baranoa Atlántico)	64
Inmaculada Concepción (Suan Atlántico)	64

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

El valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido será de:

Proyecto	Valor m2 construido SMLMV
San José II Etapa (Baranoa Atlántico)	1.6
Inmaculada Concepción (Suan Atlántico)	1.6

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.

2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de proyecto de términos de referencia.	23 de Noviembre de 2012	En la Página WEB www.fidubogota.com .
Visita preliminar de inspección a los inmuebles en que se desarrollarán los proyectos. LA ASISTENCIA A LAS VISITAS PRELIMINARES DE INSPECCIÓN NO ES OBLIGATORIA	1. Proyecto Urbanización San José II Etapa el 29 de noviembre de 2012, a las 2:00 pm. En el municipio de Baranoa Atlántico. 2. Proyecto Inmaculada concepción el 30 de noviembre de 2012, a las 2:00 pm. En el municipio Suan Atlántico.	El punto de encuentro para la realización de las visitas será: 1. Proyecto Urbanización San José II Etapa, El punto de encuentro será la sede de la Alcaldía de Baranoa - Atlántico Carrera 19 # 16 A 16 48 Palacio Municipal. 2. Proyecto Inmaculada concepción La visita se realizará en la alcaldía del municipio de Suan- Atlántico.
Recibo de observaciones al proyecto de términos de referencia		
Publicación de términos de referencia definitivos.		En la Página WEB www.fidubogota.com .
Visita de inspección a los inmuebles en que se desarrollarán los proyectos. LA ASISTENCIA A LAS VISITAS DE INSPECCIÓN REALIZADAS CON POSTERIORIDAD A LA PUBLICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA DEFINITIVOS ES OBLIGATORIA		El punto de encuentro para la realización de las visitas será: 1. Proyecto Urbanización San José II Etapa, El punto de encuentro será la sede de la Alcaldía de Baranoa - Atlántico Carrera 19 # 16 A 16 48 Palacio Municipal. 2. Proyecto Inmaculada concepción La visita se realizará en la alcaldía del municipio de Suan- Atlántico.
Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos – vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia definitivos.		La audiencia se realizará en la ciudad de Barranquilla Durante el término de la audiencia también se recibirán observaciones vía correo electrónico, al correo

		viviendagratis@fidubogota.com. Solo se responderán las observaciones de los correos recibidos antes de la hora señalada para la finalización de la audiencia de cada proyecto.
Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos.		En la Página WEB www.fidubogota.com.
Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.		Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Se recibirán las propuestas en Bogotá D.C. Se recibirán las propuestas en cualquiera de las siguientes direcciones: Bogotá D.C.: Calle 67 # 7 -37 Piso 3 Fidubogotá. Barranquilla: Carrera 52 # 76-208 Cali: Avenida 5 Norte #23 N-74 Piso 5 Parque Versalles
Período de evaluación de las propuestas		
Traslado de las evaluaciones a los proponentes.		En la Página WEB www.fidubogota.com.
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación.		En la Página WEB www.fidubogota.com.
Selección del contratista		En la Página WEB www.fidubogota.com.
Fecha límite para la suscripción y legalización de los contratos de obra y comodato para cada uno de los proyectos.		

2.2. VISITAS DE INSPECCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el cronograma del presente proceso de selección, se realizarán visitas preliminares de inspección, con el propósito de que los interesados conozcan los inmuebles en los cuales se desarrollarán los proyectos, y formulen inquietudes en relación con los mismos. La asistencia a estas visitas no es obligatoria, sin embargo, para su realización se mantendrán las condiciones establecidas en el presente numeral, en lo que se refiere al control de asistencia de los interesados, y sólo se realizarán con quienes comparezcan en la hora y fecha señaladas, y en el punto de encuentro establecido en este documento.

De otra parte, se programarán con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos, visitas a cada uno de los sitios en que se desarrollarán los proyectos, en la fecha y hora señaladas en el cronograma del proceso de selección, las cuales serán obligatorias para los futuros proponentes.

La propuesta presentada por un proponente que no haya asistido a las visitas programadas con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos, para todos los inmuebles en que se desarrollarán los proyectos a los que hace referencia este documento, será rechazada. Sin embargo, en el evento en que a las visitas preliminares de inspección haya asistido, un proponente y/o su representante, y hayan cumplido durante las mismas, con todas las condiciones establecidas en este numeral para las visitas de inspección obligatoria, no será necesaria su asistencia a ésta última.

Todos los costos ocasionados con las visitas correrán por cuenta del interesado y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA asumirán responsabilidad por estos aspectos.

El punto de encuentro para la realización de cada una de las visitas será el indicado en el cronograma incorporado en los presentes términos de referencia. Se diligenciará una planilla por parte de la Fiduciaria Bogotá, en la cual se incorporará el nombre y la identificación de los asistentes que se hayan presentado en la fecha y hora específicamente establecida en los presentes términos de referencia. En la planilla no se incluirán los asistentes que se hayan presentado después de la hora y/o fecha señalados o que no se hayan presentado en el sitio determinado como punto de encuentro.

A las visitas programadas con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos deberá asistir, por parte de cada proponente, por lo menos una persona profesional en Ingeniería Civil y/o Arquitectura, el cual deberá estar autorizado por escrito, por el representante legal de la persona jurídica o por la persona natural que será proponente, salvo que estos asistan. En el caso de consorcios o uniones temporales se permitirá que haya asistido un profesional autorizado por uno de los miembros, en las mismas condiciones antes señaladas. Se aclara que para dichos oferentes, no será necesario que en la visita se presente el documento de conformación del consorcio o unión

temporal.

2.3. 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.fidubogota.com de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se radicará directamente en la Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3° de la ciudad de Bogotá, D.C., o a la dirección de correo electrónico viviendagratis@fidubogota.com. El interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en cualquier otra dirección, diferente a la señalada 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 que señale el convocante o el evaluador, 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.

La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por su parte, enviará 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: www.fidubogota.com.

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.

2.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, publicará las modificaciones que, de oficio o a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes del previsto para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en este documento, para modificar la fecha de cierre del proceso y el cronograma del proceso de selección.

2.5. 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 de los proyectos; razón por la cual acepta de igual forma que, su propuesta económica incluye todos los costos directos e indirectos asociados a al cumplimiento del objeto de este proceso de selección.

La oferta deberá presentarse por escrito, para todos los proyectos en sobres sellados, de la siguiente manera:

a) Un sobre 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 número del proceso de selección
- 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 con sus respectivos soportes y, debidamente diligenciados.

b) Un sobre sellado, el cual contendrá la propuesta económica de todos los proyectos descritos en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia, el Anexo No. 3, y deberá estar marcado con la denominación “SOBRE 2” indicando como mínimo:

- El número del proceso de selección
- 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 dos (2) copias para todos los proyectos descritos en el numeral 1.2., de los presentes términos de referencia, 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.

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 aceptan 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 la FIDUCIARIA

BOGOTÁ o por el evaluador que ésta designe.

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.

2.6. PROPUESTA ECONÓMICA

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 el interventor, y que se encuentre dentro del rango establecido para cada uno de los proyectos.

El valor que se oferte por vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total de la construcción de las obras de urbanismo y de construcción de la vivienda, así como la correspondiente elaboración, revisión y calibración 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, gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas y de la Urbanización; expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y/o de urbanización, permisos ambientales 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 de los proyectos de vivienda.

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 obra y comodato, 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.

Igualmente deberá tener en cuenta el proponente que en el caso en que, por cualquiera de las razones establecidas en el presente documento, solo se pueda suscribir contrato de obra para el desarrollo de uno (o algunos) de los proyectos de vivienda señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, el valor a pagar será el ofrecido para el(los) proyecto(s) que se contrate(n).

El valor ofrecido por vivienda para cada uno de los proyectos será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en los contratos de obra y de comodato. Por tratarse de contratos sujetos a precio global fijo, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral de los proyectos.

2.7. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, 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.

2.8. 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 de la Fiduciaria Bogotá S.A un 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 la sociedad fiduciaria y un delegado del Fondo Nacional de Vivienda.

2.9. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previa decisión en este sentido por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, podrá prorrogar el plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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. La información relativa a la hora y punto de encuentro para la realización de las visitas a los predios en que se desarrollarán los

proyectos y de la audiencia de aclaración de los términos de referencia, se podrá modificar dos (2) días hábiles antes de su celebración.

2.10. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas será quien designe o contrate para el efecto la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., previa instrucción del órgano competente del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento.

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 Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA 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 de las propuestas 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 la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. o el evaluador que esta designe.

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 participantes en la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término los oferentes 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.**

2.11. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

El evaluador que contrate la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, de acuerdo con los lineamientos del Comité Fiduciario, en adelante “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 complementaciones o 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.

2.12. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

Los proponentes que resultaron 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 o de la sociedad fiduciaria.

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.**

2.13. 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. La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su condición de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previa modificación de los términos de referencia 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 veinte (120) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso.

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 de los contratos de obra y comodato.

2.14. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

2.14.1. 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.

2.14.2. Cuando se advierta que el proponente, alguno 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 el Decreto 2045 de 2012.

2.14.3. Cuando se advierta que los proponentes, alguno 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.

2.14.4. 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.

2.14.5. 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.

2.14.6. 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.

2.14.7. 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.

2.14.8. Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.

2.14.9. 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.

2.14.10. 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.

2.14.11. Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.

2.14.12. Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.

2.14.13. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.

2.14.14. Cuando el oferente condicione su oferta, de modo que no se garantice el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones, en los precisos términos señalados en este documento.

2.14.15. Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.

2.14.16. Cuando el proponente o su designado, no asista a una o todas las visitas obligatorias, en la fecha, hora y lugares establecidos en el cronograma del presente proceso de selección, o quien asista no cumpla con las condiciones señaladas en este documento, salvo en los casos establecidos en el numeral 2.2. de los presentes términos de referencia.

2.14.17. Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.

2.14.18. Cuando el proponente no presente propuesta económica para todos los proyectos descritos en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia.

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

2.15. 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:

2.15.1. Cuando no se presente ningún interesado en la fecha, hora y lugar que se señala en el cronograma, para realizar las visitas de inspección obligatorias a los predios en que se desarrollarán los proyectos de vivienda objeto de este proceso.

2.15.2. Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.

2.15.3. Cuando ninguno de los proponentes cumpla con los requisitos habilitantes.

2.15.4. Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución de todos los proyectos de vivienda a los que hacen referencia estos términos de referencia, según lo determine el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, se publicará un aviso del convocante, en la página Web de la Fiduciaria Bogotá, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes. Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

3.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación como 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 los contratos a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlos.

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 los contratos a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlos.

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 los presentes 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 obra y comodato. 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 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).

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.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos cinco (5) años se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con

cinco (5) años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

En el caso de las personas naturales que se presenten como proponentes o como miembros de una unión temporal y en este último caso aporten certificaciones de experiencia, deberán manifestar expresamente que ejercen las actividades de diseño y construcción de viviendas desde hace por lo menos cinco (5) años. El evaluador podrá solicitar documentos que soporten la mencionada manifestación.

3.1.3 Objeto Social

El objeto social del proponente, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, 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 sus miembros podrá contemplar la construcción, o el diseño, o el diseño y construcción de proyectos de vivienda, sin embargo, en este caso, la participación del o los miembros que tengan en su objeto social la construcción o el diseño y construcción deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

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.

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 Registro Único de Proponentes - RUP

Los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes expedido por la Cámara de

Comercio dentro del mes anterior al cierre del proceso, el cual debe estar vigente y en firme. En el caso de consorcios o uniones temporales, se deberá anexar el RUP de cada uno de sus miembros.

El proponente, y cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, deberán estar inscritos dentro de alguna de las siguientes condiciones:

i) Quienes estén inscritos en el RUP de acuerdo con el régimen del decreto 734 de 2012 deberán estar inscritos en la clasificación:

F452100- Construcción de edificaciones para uso residencial

- F452101- Hormigonado para edificaciones de uso residencial y
- F452102 - Colocación de techado o impermeabilización de techos de edificios de uso residencial, y
- F452103 - Otras actividades de la construcción de vivienda nueva para uso residencial de tipo familiar o multifamiliar

ii) Quienes estén inscritos en el RUP de acuerdo con el régimen del decreto 1464 de 2010 deberán estar inscritos:

Actividad. 01: Constructor

Especialidad.04: Edificaciones y Obras de Urbanismo

Grupos.02: Edificaciones mayores de 500 m2 y de alturas mayores a 15 m y

05: Parques, Obras de Urbanismo, Paisajismo y Obras complementarias

3.1.6 Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos 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 de los proyectos, 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 sus miembros, 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 de los contratos de obra y comodato.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.

- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

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

3.1.7 Garantía de seriedad de la propuesta

Para garantizar la seriedad de la propuesta, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una fianza o garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual el beneficiario sea el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

Para calcular el valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la oferta se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia, para cada proyecto de vivienda. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2. citado. El valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la propuesta será el diez por ciento (10%) del resultado de la mencionada suma.

La referida garantía deberá tener vigencia de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.

Esta garantía deberá ser aceptada por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, y en esa medida la sociedad fiduciaria podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La fianza o garantía deberá amparar el hecho de que si resulta seleccionado, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar los respectivos contratos, dentro del término establecido en el cronograma del proceso. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este

documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar uno, algunos o todos los contratos respectivos o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere la garantía de cumplimiento requerida en los contratos, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocero y administrador FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. En este caso, se tendrá como seleccionado al proponente clasificado en el siguiente lugar, previa instrucción del Comité Técnico, y en consecuencia, la Fiduciaria Bogotá le exigirá al referido proponente la prórroga de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización de los contratos y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

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 no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total 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.

La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La no suscripción de todos los contratos de obra y/o comodato.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las propuestas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción de los contratos se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.

La garantía de seriedad será devuelta a solicitud de los proponentes no seleccionados.

3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias

entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo mínimo que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia, para cada proyecto de vivienda. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2. citado. El valor total de la(s) carta(s) de pre – aprobación de crédito será el 50% por ciento (500%) del resultado de la mencionada suma.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos descritos en el numeral 1.2., de los presentes términos de referencia para el cual se presenta la oferta.

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. 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).

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado en el presente numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen los proyectos a financiar.

Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo de la oferta económica en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la carta de pre-aprobación del crédito cuenta con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.

3.2.2 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.

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. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. o el 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

La FIDUCIARIA BOGOTÁ 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.

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.

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 ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

Para calcular el número mínimo de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas, que deberá acreditar el proponente como experiencia específica mínima habilitante, se deberá multiplicar el número mínimo de metros cuadrados exigidos para cada proyecto en el Anexo No. 4 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia, para cada proyecto de vivienda. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2. citado. La experiencia deberá ser igual o superior al valor que resulte de la mencionada suma.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010, área construida se establece como: *“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.”*

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

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

- Ser suscritas por el contratante.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de inicio, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas 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 forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor, en el cual conste el número de viviendas terminadas.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas.

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 contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, 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 metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. 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 de acuerdo con lo establecido en el presente documento.

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 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO.

Para la suscripción de los contratos de obra el proponente deberá presentar para aprobación del interventor, las hojas de vida del siguiente equipo de trabajo como mínimo, para cada uno de los proyectos, con los soportes que se indican en el presente numeral:

URBANIZACION SAN JOSE ILETAPA

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica	Disponibilidad mínima
1	Gerente de proyecto	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor, que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos siete (7) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso	Como Gerente de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.	25%
1	Director de Obra	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos cinco (5) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso	Como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.	25%

1	1 Residente de Obra	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos tres (3) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso	Como residente de obra, en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.	100%
---	---------------------	---	--	------

INMACULADA CONCEPCION

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica	Disponibilidad mínima
1	Gerente de proyecto	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor, que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos siete (7) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso	Como Gerente de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.	25%
1	Director de Obra	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos cinco (5) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso	Como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos	25%

			los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.	
1	1 Residente de Obra	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor que acredite la terminación y aprobación del pensum académico al menos tres (3) años antes de la fecha señalada para el cierre del proceso	Como residente de obra, en la construcción de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas de todos los proyectos señalados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha señalada para el cierre del proceso.	100%

Las hojas de vida de los miembros del equipo mínimo antes mencionado, con sus respectivos soportes, deberán aportar como requisito para la suscripción del contrato de obra, y en el caso en que todos, algunos o uno de ellos no acrediten el perfil indicado en el presente numeral, no se suscribirán los contratos y se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta. Esta garantía se hará efectiva también en el caso en que el proponente incumpla la obligación de acreditar la conformación del equipo mínimo exigido, para uno o algunos de los contratos a suscribir.

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 sociedad fiduciaria 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.

En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo mínimo 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 mínimo exigido en los presentes términos de referencia.

No obstante haberse definido un equipo mínimo sujeto a aprobación del interventor, el contratista deberá contar, para la ejecución de los contratos de obra y de comodato, con todo el recurso humano necesario para cumplir integralmente con las obligaciones que contraiga con la suscripción de los referidos contratos.

3.3.3 ANEXO TÉCNICO

El oferente deberá manifestar expresamente que ejecutará los proyectos de acuerdo con las condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4).

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
Propuesta Económica - valor del metro cuadrado de área construida	hasta 70 puntos
Mayor número de metros cuadrados, adicionales a los mínimos requeridos	hasta 30 puntos
TOTAL	hasta 100 puntos

3.4.1. VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 3 el valor del metro cuadrado de área construida ofrecido por solución de vivienda para cada proyecto.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato de obra; 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 terminación de las viviendas. 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 de los contratos 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 valor por metro cuadrado en salarios mínimos legales mensuales vigentes permitirá dar aplicación a las fórmulas de asignación de puntaje. El valor del metro cuadrado ofrecido al multiplicarse por el número de metros cuadrados ofrecidos debe ser igual al valor ofrecido por vivienda, de lo contrario, se asumirá el valor que sea más favorable al patrimonio autónomo.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción y cuando haya lugar, la calibración del 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 patrimonio autónomo 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.

En ningún caso el valor de la vivienda ofrecida podrá superar los valores que se indican a continuación, so pena de rechazo de la propuesta:

Proyecto	Presupuesto en SMLMV
San José II Etapa (Baranoa-Atlántico)	64
Inmaculada Concepción (Suan-Atlántico)	64

Se seleccionará el método de ponderación de la propuesta económica, entre los que se nombran a continuación:

NÚMERO	MÉTODO
3.4.1.1.	MEDIA GEOMÉTRICA
3.4.1.2	MEDIA ARITMÉTICA
3.4.1.3	MENOR VALOR

Para la determinación del método que se aplicará para la evaluación de la propuesta económica, el evaluador tomará hasta las centésimas de la (TRM) Tasa de cambio Representativa del Mercado (certificada por el Banco de la República) que rija el último día previsto en el cronograma para el "período de evaluación de las propuestas".

Se determinará el método de acuerdo a los rangos establecidos en el cuadro que se presenta a continuación. Esta TRM se tomará del sitio web del Banco de la República de Colombia, http://www.banrep.gov.co/series-estadisticas/see_ts_cam.htm#trm.

RANGO (INCLUSIVE)	NÚMERO	MÉTODO
DE 0.00 A 0.33	3.4.1.1	MEDIA GEOMÉTRICA
DE 0.34 A 0.66	3.4.1.2	MEDIA ARITMÉTICA
DE 0.67 A 0.99	3.4.1.3	MENOR VALOR

El evaluador determinará la fórmula a aplicar de acuerdo con lo establecido, y las aplicará de la siguiente manera, incorporando el resultado respectivo en el informe de evaluación de las propuestas:

3.4.1.1. MEDIA GEOMÉTRICA

La fórmula de la media geométrica será:

$$MG = ((Pm * X1 * X2 * X3 * X4 \dots Xn)^{1/(n+1)})$$

Donde:

MG = Media Geométrica de los valores de las propuestas hábiles

Pm = Presupuesto promedio ponderado máximo estimado por metro cuadrado construido en los presentes términos de referencia.

Xn = Valor promedio ponderado ofrecido por metro cuadrado construido en las propuestas presentadas por los proponentes hábiles, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3

^ = Elevado a

(n + 1) = Número de propuestas hábiles y 1 corresponde al presupuesto promedio ponderado máximo estimado (Pm).

Conforme a lo anterior se define:

- Promedio ponderado: Es el promedio que resulta de darle la importancia relativa a cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria de acuerdo al número de soluciones de vivienda que conforman cada proyecto. A mayor número de soluciones de viviendas del proyecto mayor importancia relativa.
- Presupuesto Promedio Ponderado Máximo: Es el valor máximo del promedio ponderado de los presupuestos estimados de cada uno los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria, estimado por metro cuadrado.

Entonces:

El Pm se calculará con la siguiente formula:

$$Pm = ((L1 * W1) + (L2 * W2) + \dots (Ln * Wn)) / (W1 + W2 + \dots Wn)$$

Donde:

Pm = Presupuesto promedio ponderado máximo estimado por metro cuadrado construido en los presentes términos de referencia.

Ln = Valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido conforme al presupuesto estimado de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

Wn = Numero máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario a ofrecer de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

El Xn se calculará con la siguiente formula:

$$Xn = ((V1*Z1)+(V2*Z2)+.....(Vn*Zn)) / (Z1+Z2+.....Zn))$$

Donde:

Xn = Valor promedio ponderado ofrecido por metro cuadrado construido en las propuestas presentadas por los proponentes hábiles, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3.

Vn = Valor de área construida ofrecida por metro cuadrado, de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria

Zn = Número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario ofrecido, de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

El resultado de la aplicación de las fórmulas relacionadas, se aproximarán a la centésima, por exceso o por defecto.

Calculado el valor de la media geométrica se otorgarán 70 PUNTOS al proponente que presente la oferta económica igual al valor de la media geométrica y los demás de acuerdo con el orden de elegibilidad que se establece a continuación. Si esto no ocurre, obtendrá el mayor puntaje el que esté más cerca por debajo de la media y continuarán en el orden de elegibilidad, de la siguiente manera:

En orden descendente se evaluarán proporcionalmente las propuestas que estén por debajo del 100% del valor de la media geométrica, aplicando la siguiente fórmula:

$$P = 70 \times B / A$$

A= Oferta económica con el precio más cercano por debajo o igual del valor de la media geométrica.

B= Oferta hábil a evaluar

3.4.1.2. MEDIA ARITMÉTICA

La fórmula de la media aritmética será:

$$MA = (Pm + X1+ X2 + X3 +Xn) /(n+1)$$

Donde:

MA = Media aritmética de los valores de las propuestas hábiles

Pm = Presupuesto promedio ponderado máximo estimado por metro cuadrado construido en los presentes términos de referencia.

Xn = Valor promedio ponderado ofrecido por metro cuadrado construido en las propuestas presentadas por los proponentes hábiles, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3

(n +1) = Número de propuestas hábiles y 1 corresponde al presupuesto promedio máximo estimado (Pm).

Conforme a lo anterior se define:

- Promedio ponderado: Es el promedio que resulta de darle la importancia relativa a cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria de acuerdo al número de soluciones de vivienda que conforman cada proyecto. A mayor número de soluciones de viviendas del proyecto mayor importancia relativa.
- Presupuesto Promedio Ponderado Máximo: Es el valor máximo del promedio ponderado de los presupuestos estimados de cada uno los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria, estimado por metro cuadrado.

Entonces:

El Pm se calculará con la siguiente formula:

$$Pm = ((L1*W1)+(L2*W2)+.....(Ln*Wn)) / (W1+W2+.....Wn)$$

Donde:

Pm = Presupuesto promedio ponderado máximo estimado por metro cuadrado construido en los presentes términos de referencia.

Ln = Valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido conforme al presupuesto estimado de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

Wn = Numero máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario a ofrecer de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

El Xn se calculará con la siguiente formula:

$$Xn = ((V1*Z1)+(V2*Z2)+.....(Vn*Zn)) / (Z1+Z2+.....Zn)$$

Donde:

Xn = Valor promedio ponderado ofrecido por metro cuadrado construido en las propuestas presentadas por los proponentes hábiles, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3.

Vn = Valor de área construida ofrecida por metro cuadrado, de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria

Zn = Número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario ofrecido, de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

El resultado de la aplicación de las fórmulas relacionadas, se aproximarán a la centésima, por exceso o por defecto.

Calculado el valor de la media aritmética se otorgarán 70 PUNTOS al proponente que presente la oferta económica igual al valor de la media aritmética y los demás de acuerdo con el orden de elegibilidad que se establece a continuación. Si esto no ocurre obtendrá el mayor puntaje el que esté más cerca por debajo de la media y continuarán en el orden de elegibilidad, de la siguiente manera:

En orden descendente se evaluarán proporcionalmente a las propuestas que estén por debajo del 100% del valor de la media aritmética, aplicando la siguiente fórmula:

$$P = 70 \times B / A$$

A= Oferta Económica con el precio más cercano por debajo o igual del valor de la media aritmética.

B= Oferta hábil a evaluar

No se otorgará puntaje a las propuestas económicas que superen el valor de la media geométrica o aritmética, según sea el caso.

3.4.1.3. MENOR VALOR

Se asignará el mayor puntaje (70 puntos), a la oferta con el menor valor promedio ponderado ofrecido para el metro cuadrado de área construida por solución de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula: La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el menor precio ofrecido (Valor de m² construido ofrecido en la oferta más baja) y el precio de la oferta que se califica (valor del m² considerado) por 70 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Menor valor promedio ponderado ofrecido para el metro cuadrado de área construida de las propuestas hábiles}}{\text{Valor promedio ponderado ofrecido para el metro cuadrado de área construida de cada propuesta hábil}} * 70$$

Se entenderá como la oferta más baja la que obtenga el mayor puntaje económico, y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación económica (70 puntos), y que cumpla con lo requerido en el presente documento.

Conforme a lo anterior se define:

- Promedio ponderado: Es el promedio que resulta de darle la importancia relativa a cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria de acuerdo al número de soluciones de vivienda que conforman cada proyecto. A mayor número de soluciones de viviendas del proyecto mayor importancia relativa.

El valor promedio ponderado se calculará con la siguiente fórmula:

$$Xn = ((V1*Z1)+(V2*Z2)+.....(Vn*Zn)) / (Z1+Z2+.....Zn))$$

Donde:

Xn = Valor promedio ponderado ofrecido por metro cuadrado construido en las propuestas presentadas por los proponentes hábiles, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3.

Vn = Valor de área construida ofrecida por metro cuadrado, de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria

Zn = Número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario ofrecido, de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

Nota. En el evento en que el proponente únicamente presente un menor precio para el metro cuadrado de área construida de uno o algunos de los proyectos descritos en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia, los puntos que se asignan por menor valor precio ofrecido para el metro cuadrado de área construida, serán otorgados de forma proporcional, teniendo en cuenta el número de proyectos que ofrezcan un menor precio para el metro cuadrado de área construida., en el evento en que el proponente únicamente presente un menor precio ofrecido para el metro cuadrado de área construida para uno de los proyectos descritos en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia.

3.4.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 3 el número de metros cuadrados de área construida ofrecidos para cada solución de vivienda, y para cada uno de los proyectos de qué trata el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos a que hace referencia el numeral 3.4.1. y en esa medida acepta expresamente que no disminuirá el número de metros cuadrados de área

construida ofrecidos por solución de vivienda y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

El número de metros cuadrados de área construida ofrecidos 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 el mayor número de metros cuadrados ponderado de área construida ofrecido por solución de vivienda. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula: La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el número de metros cuadrados que se califica por solución de vivienda (número de m² considerado) y el mayor número de metros cuadrados ofrecidos por solución de vivienda (número de m² ofrecidos en la oferta más favorable) por 30 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Número de metros cuadrados ponderado ofrecidos de cada propuesta hábil}}{\text{Mayor número de metros cuadrados ponderado de las propuestas hábiles.}} * 30$$

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el mayor puntaje por mayor cantidad de metros cuadrados ofrecidos y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación por área construida (30 puntos), y que cumpla con lo requerido en el presente documento.

Conforme a lo anterior se define:

- Número de metros cuadrados ponderado: Es el promedio que resulta de darle la importancia relativa a cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria de acuerdo al número de soluciones de vivienda que conforman cada proyecto. A mayor número de soluciones de viviendas del proyecto mayor importancia relativa.

El numero de metros cuadrados ponderado se calculará de la siguiente forma:

$$\text{MCP} = ((M1*Z1)+(M2*Z2)+.....(Mn*Zn)) / (Z1+Z2+.....Zn))$$

Donde:

MCP = Numero de metros cuadrados ponderado de los valores de las propuestas hábiles, de acuerdo a lo establecido en el anexo No. 3

Mn = Numero de metros cuadrados ofrecidos de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria

Zn = Número máximo de soluciones de vivienda de interés prioritario ofrecido, de cada uno de los proyectos que se agrupan en la presente convocatoria.

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

Nota. En el evento en que el proponente únicamente presente un mayor número de metros cuadrados adicionales a los mínimos requeridos para uno o algunos de los proyectos descritos en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia, los puntos que se asignan por mayor número de metros cuadrados, serán otorgados de forma proporcional, teniendo en cuenta el número de proyectos que ofrezcan un mayor número de metros cuadrados adicionales a los mínimos requeridos.

3.4.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, se seleccionará aquella que ofrezca el menor valor promedio por metro cuadrado construido de vivienda.

Si el empate continúa, se seleccionará al proponente que haya ofrecido el mayor número de metros cuadrados construidos por vivienda.

En el caso en que el empate persista, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas.

4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

4.1 PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

Teniendo en cuenta que, el(los) inmuebles en que se desarrollarán los proyectos de vivienda se encuentra(n) incorporado(s) o se incorporará(n) en el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, cuyo fideicomitente es el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, será el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO en su calidad de propietario de los predios, quien suscribirá los contratos de obra y comodato, como contratante y comodante, respectivamente. Los contratos mencionados los celebrará con el proponente que resulte seleccionado.

El PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, en su calidad de propietario del(los) predios suscribirá un contrato de obra y un contrato de comodato, con el contratista seleccionado para cada uno de los proyectos. En consecuencia, las obligaciones contenidas en el capítulo “Condiciones de Contratación” serán aplicables a cada uno de los contratos que se celebren, en forma independiente.

En todo caso, previa a la suscripción de los contratos de obra y comodato con el contratista, el (los) predio(s) donde se desarrollará(n) el proyecto deberá(n) estar debidamente incorporado(s) al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, lo cual se acreditará con la correspondiente inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria. En el caso en que en la fecha prevista en el cronograma para la suscripción de los contratos los predios no se encuentren transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, no habrá lugar a la suscripción de los contratos que se relacionen con el predio que no se transfirió, y se devolverá la parte de la propuesta correspondiente al proyecto a ejecutar en el predio que no fue transferido, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna a

favor del proponente. Lo expuesto se entiende aceptado por el proponente con la presentación de su propuesta. . En el evento en que alguno de los predios pueda ser transferido al patrimonio autónomo derivado, que para el efecto se constituya, se suscribirá el contrato de obra correspondiente.

En el caso en que solo sea posible el inicio o ejecución de uno o algunos de los contratos de obra y comodato, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, en todo caso, el proponente se obligará a mantener las mismas condiciones señaladas en su propuesta para el desarrollo de los proyectos a ejecutar.

En el momento de la firma de los contratos de obra y comodato, el proponente deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Los contratos de obra y de comodato deberán suscribirse simultáneamente dentro de los términos fijados en el cronograma del presente proceso de selección, siempre y cuando el (los) predio(s) donde se desarrollarán los proyectos se encuentren incorporados al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO. Las garantías solicitadas deberán aportarse a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de los contratos de obra y de comodato. No se entenderá legalizado el contrato de obra correspondiente hasta que se aprueben esas garantías por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

La transferencia a los beneficiarios de las viviendas construidas, la realizará directamente la sociedad fiduciaria, como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.

4.2 VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato de obra 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.

La entrega material de las viviendas y de los proyectos, la debe realizar el contratista de obra a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el interventor, y previo aval del mismo.

El contrato de comodato precario quedará perfeccionado, luego de suscrito por las partes, y suscrita el acta de entrega del (los) bien(es) y su plazo de ejecución será hasta cuando se haya restituido la totalidad del(los) inmueble(s) entregados en comodato, o hasta cuando se termine el contrato de obra.

4.3 VALOR DE LOS CONTRATOS

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 obra y de comodato. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral de los proyectos.

El valor de cada contrato será el resultante de multiplicar el valor ofrecido por vivienda por el número máximo de viviendas a desarrollar en el respectivo proyecto, de acuerdo con los diseños aprobados por el interventor.

4.4 OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN LOS CONTRATOS DE OBRA

4.4.1. Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de obra, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%), del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar en el proyecto respectivo, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda, para el mismo proyecto, en el Anexo No. 3 de este documento.

Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que los créditos aprobados son para la financiación de la ejecución del contrato y que los cupos de crédito tienen destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales.

La entidad financiera que emita las cartas de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.

4.4.2. Aportar, como requisito para la suscripción del acta de inicio del contrato de obra, las hojas de vida que conformen el equipo mínimo de trabajo, debidamente aprobadas por el interventor. En el evento en que en tres oportunidades el interventor devuelva sin aprobar una o más hojas de vida presentadas por el contratista argumentando que no cumple(n) con las condiciones requeridas en estos términos de referencia, o cuando transcurridos quince (15) días calendario después de la fecha de selección del proponente la totalidad de las hojas de vida requeridas no hayan sido aprobadas por el interventor, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA no habrá lugar a la suscripción del contrato y se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

4.4.3. Presentar, para la legalización del contrato y para aprobación de la sociedad fiduciaria, la póliza de cumplimiento que contenga la totalidad de los amparos establecidos en este documento y mantenerla vigente durante los términos señalados en el mismo. En la garantía 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 el contratista 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.

4.4.4. Suscribir tanto el acta de inicio del contrato de obra como el acta de recibo del (los) inmuebles para el perfeccionamiento del contrato de comodato.

4.4.5. Suscribir, simultáneamente con el contrato de obra, en condición de comodatario, el contrato de comodato del(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de vivienda.

4.4.6. Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, eléctricos, de redes de gas domiciliario, y de telecomunicaciones de las viviendas, y los demás que se señalen en el anexo técnico de los términos de referencia.

4.4.7. Adelantar los trámites para la obtención y/o modificación de las licencias urbanísticas del proyecto, en el caso que sea necesario.

4.4.8. Elaborar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, siguiendo los diseños, licencias urbanísticas y toda la normatividad vigente, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría para el inicio de las obras. En todo caso los proyectos debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.

4.4.9. 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.

4.4.10. Presentar al interventor el cronogramas detallado de ejecución de las obra del proyectos, dentro de los quince (15) días siguientes a la finalización de las etapas de aprobación de estudios y diseños y de las licencias urbanísticas a que haya lugar, incluyendo como mínimo la programación de la ejecución del proyecto en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, terminación de las viviendas entre otras.

4.4.11. Ejecutar el proyecto de vivienda, 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 en el contrato de obra.

4.4.12. Elaborar, protocolizar y registrar el(os) reglamento(s) de propiedad horizontal del(os) proyecto(s), cuando se trate de vivienda multifamiliar.

4.4.13. Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desglose 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.

4.4.14. Entregar, a la sociedad fiduciaria, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas 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.

4.4.15. 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

4.4.16. Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las obras, según las actividades descritas en los cronogramas presentados por el contratista y aprobados por el interventor.

4.4.17. Presentar los informes que le solicite el interventor o el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA en relación con la ejecución de los proyectos y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relacione con la ejecución del proyecto.

4.4.18. Permitir que el interventor y quien designe el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA realice visitas de seguimiento a las obras.

4.4.19. Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento del cronograma presentado. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, 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, se dará aplicación al procedimiento establecido en el contrato de obra para el presunto incumplimiento del contrato.

4.4.20. 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 Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy 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, no habrá lugar al pago de las mismas. Cuando esto ocurra se dará traslado del informe respectivo al CONTRATISTA, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días. Si, una vez revisada la respuesta del CONTRATISTA, el interventor mantiene su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará por terminado el contrato previa aprobación del COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

4.4.21. Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.

4.4.22. Elaborar y entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas.

4.4.23. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y de los proyectos 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.

4.4.24. Ejecutar el proyecto de vivienda sometiéndose en todas sus actividades a las licencias y normas urbanísticas y técnicas correspondientes.

4.4.25. 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 patrimonio autónomo derivado 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 la garantía de cumplimiento y el amparo de estabilidad de la obra a la cual se hace referencia en los presentes términos de referencia.

4.4.26. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de todas las actas que se generen en ejecución del contrato, especialmente las actas terminación y liquidación del contrato, si es el caso, de entrega material de las viviendas al contratante, así como a las demás obras realizadas en ejecución del proyecto, y de entrega de las zonas de cesión y de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.

4.4.27. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía de cumplimiento establecida en el presente documento, de acuerdo con las solicitudes del interventor o de la sociedad fiduciaria.

4.4.28. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, 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. Lo anterior, previo requerimiento al contratista, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

4.4.29. Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el incumplimiento de

las obligaciones a cargo del contratista. El incumplimiento se definirá por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, previo requerimiento al contratista y al interventor, para que efectúen las observaciones a que haya lugar. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista 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 el contratista incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

4.4.30. 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.

4.4.31. Pagar los tributos a que haya lugar para lograr la ejecución de los proyectos y del contrato de obra.

4.4.32. Realizar la entrega material de las viviendas a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, en perfecto estado y previo recibo a satisfacción emitido por el interventor.

4.4.33. Comparecer conjuntamente con el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO a la entrega de las zonas de cesión y de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.

4.4.34. Informar a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, 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.

4.4.35. Utilizar en el desarrollo de las obras, productos originales, nuevos, no re-manufacturados, ni repotenciados, de conformidad con las especificaciones técnicas solicitadas en los presentes términos de referencia y sus anexos.

4.4.36. 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.

4.4.37. Asistir a los Comités y demás reuniones de seguimiento que se realicen en desarrollo del contrato de obra y sean programadas por el interventor o por el contratante.

4.4.38. Suscribir todas las actas de las reuniones que se adelanten en desarrollo del contrato de obra 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.

4.4.39. Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución de los proyectos, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.

4.4.40. Coordinar las visitas técnicas y la entrega de todos los documentos que requiera el interventor para la verificación del desarrollo de los proyectos y de las viviendas

4.4.41. Mantener durante toda la ejecución del contrato el equipo mínimo de trabajo que haya sido aprobado por el interventor e informar al mismo cualquier necesidad de cambio de alguno o algunos de los miembros del equipo, aportando la hoja de vida propuesta como reemplazo, para su aprobación. En el caso en que no se aporte(n) la(s) hoja(s) de vida de reemplazo en las condiciones antes señaladas, o en más de tres (3) oportunidades la hoja de vida sea devuelta por el interventor, por no cumplir con el perfil mínimo señalado en este documento, o cuando transcurridos quince (15) días calendario después de la fecha en la que se haya informado la necesidad de cambiar un miembro del equipo, la(s) hoja(s) de vida del(los) reemplazo(s) propuesto(s) no haya(n) sido aprobada(s) por el interventor, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA se surtirá el proceso previsto para el presunto incumplimiento del contrato. También habrá lugar a aplicar el procedimiento previsto para el incumplimiento del contrato cuando el interventor advierta que los miembros del equipo de trabajo del contratista no corresponden con los aprobados o que el equipo no se encuentra debidamente conformado, en su totalidad.

4.4.42. Cumplir, en el desarrollo del contrato, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.

4.4.43. Presentar un informe final de ejecución de las obras

4.4.44. Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción.

4.4.45. Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.

4.4.46. Las demás propias de la naturaleza del contrato de obra, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

4.5. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO EN LOS CONTRATOS DE OBRA

4.5.2. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato de obra y de su acta de inicio.

4.5.3. 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.

4.5.4. Concurrir a la firma y/o otorgar poder y/o autorización, previo aval de la interventoría, para suscribir todos los actos necesarios para adelantar los siguientes trámites:

- a. Obtener de la(s) licencia(s) y/o modificaciones de las licencias urbanísticas.
- b. Desenglobar jurídicamente cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión de los proyectos.
- c. Protocolizar y registrar el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.
- d. Solicitar la individualización catastral de las viviendas.
- e. Los demás que deban adelantarse para la debida ejecución de los proyectos.

4.5.5. En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el interventor, presentar los respectivos informes al Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, 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.

4.5.6. Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

4.5.7. Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del oferente.

4.5.8. Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de obra.

4.5.9. Informar al contratista cuando las viviendas sean transferidas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, indicando los números de las escrituras públicas de transferencia de cada una de las viviendas y la Notaría en la cual fueron otorgadas.

4.5.10. Las demás que le imponga su condición de propietario del(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

4.6. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

4.6.2. Designar o contratar un interventor para el seguimiento de los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar dentro del mes siguiente a la terminación de las obras. El interventor, en el mismo término podrá expedir el 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.

4.6.3. Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

4.7. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN LOS CONTRATOS DE COMODATO

4.7.2. Recibir a título de comodato precario, el(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán los proyectos.

4.7.3. Cumplir las obligaciones señaladas en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil.

4.7.4. Cuidar, y conservar el(los) predio(s) 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.

4.7.5. No variar la destinación, ni el uso propuesto para los bienes dados en comodato y responder por su correcta utilización.

4.7.6. Pagar de manera oportuna los servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s)

4.7.7. Mantener indemne a la COMODANTE frente a cualquier tipo de reclamación que pueda surgir con ocasión de la ejecución del contrato de obra.

4.7.8. Responder por todos los daños causados a terceros que sean imputables al COMODATARIO, durante el término de ejecución del contrato de COMODATO.

4.7.9. Responder ante el COMODANTE por los daños que se causen imputables al COMODATARIO durante la ejecución del contrato.

4.7.10. 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.

4.7.11. Garantizar que no se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en el(los) inmueble(s) y responder ante el COMODANTE y ante terceros en el caso en que esto ocurra.

4.7.12. Informar al **COMODANTE** en forma inmediata y por escrito, los deterioros o amenazas que sufran el(los) bien(es) entregados en comodato

4.7.13. Restituir el(los) inmueble(s), en perfecto estado, una vez terminado el plazo de ejecución del contrato de comodato o antes en el evento en que así lo solicite por escrito el **COMODANTE**.

4.7.14. 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(los) predio(s) 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.

4.8. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO EN LOS CONTRATOS DE COMODATO

4.8.2. Entregar el (los) bien(es) inmuebles, objeto del contrato de comodato, en forma oportuna.

4.8.3. Facilitar, en su condición de propietario, que el COMODATARIO, pueda cumplir con la destinación de los bienes y demás obligaciones contenidas en el contrato.

4.8.4. Pagar los impuestos y contribuciones que recaigan sobre el(los) predio(s) durante la vigencia del contrato, distintos a los que se lleguen a generar en virtud de la celebración, ejecución o liquidación del contrato de obra.

4.8.5. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, así como del normal desarrollo del objeto del mismo.

4.9. FORMA DE PAGO

EL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA pagará el noventa por ciento (90%) del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

i) Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el interventor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

ii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

iii) Los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas y de las zonas de cesión de cada uno de los proyectos.

iv) Copia de las escrituras públicas que protocolicen los Reglamentos de Propiedad Horizontal del proyecto(s), si es el caso.

v) La solicitud de desglose catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.

vi) Planos actualizados finales de las viviendas y los manuales de operación y mantenimiento.

El diez por ciento (10%) del total del valor del contrato se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:

- Acta de entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados, de cada una de ellas.
- 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.
- Acta de entrega de las zonas comunes a la sociedad fiduciaria.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas.

El contratista, de acuerdo con los cronogramas que presente, podrá solicitar al interventor contratado o designado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, la expedición de los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases de cada uno de los proyectos, en los siguientes eventos:

- Quando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, el interventor verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.
- Quando concluya una fase de por lo menos el porcentaje que se indica a continuación del número de viviendas a entregar, para cada uno de los proyectos, y el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra urbanizada, garantizando la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia.

Proyecto	Porcentaje (%)
San José II Etapa (Baranoa-Atlántico)	50%
Inmaculada Concepción (Suan-Atlántico)	50%

En estos casos, se realizarán los pagos, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos señalados en el presente numeral.

NOTA. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso.

4.10. GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS

El proponente seleccionado deberá constituir a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, las garantías que a continuación se indican para cada uno de los contratos que se celebren como resultado del presente proceso de selección:

a) De cumplimiento del contrato: En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el 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, 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 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, y con una vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.

c) Estabilidad de las obras: en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) 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 definitivo de los trabajos por parte del CONTRATANTE.

d) Responsabilidad civil extracontractual: por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) 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 igual a la del plazo del mismo.

La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al proponente para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

El proponente deberá reponer el monto de la garantía cada vez que, en razón de las multas o indemnizaciones a que haya lugar, el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del contrato.

4.11. GASTOS DEL CONTRATISTA

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración,

ejecución, terminación y/o liquidación de los contratos serán de cargo exclusivo del contratista.

4.12. LUGAR DE EJECUCIÓN y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

4.13. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución de los contratos, 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 del juez del contrato.

4.14. 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.

4.15. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

- Los términos de referencia, con sus anexos, oficios aclaratorios y adendas.
- Los estudios y diseños del proyecto a ejecutar.
- Las licencias urbanísticas del proyecto a ejecutar.
- Los diseños del proyecto.
- El reglamento de propiedad horizontal del proyecto, si es el caso.
- La propuesta del oferente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.

4.16. IMPUESTOS

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

4.17. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS

Si el proponente seleccionado no suscribe los contratos a que haya lugar o no efectúa todos los trámites

necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente documento, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando su propuesta también sea igualmente favorable para el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos.

4.18. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

El proponente favorecido ejecutará el proyecto o los proyectos seleccionados 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 BOGOTÁ S.A., ni el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, 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 BOGOTÁ S.A.
Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO No. _____

Los suscrito (s) _____, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso de selección de la referencia, hacemos la siguiente oferta y en caso de ser seleccionados, nos comprometemos a suscribir los contratos de obra y comodato a que haya lugar.

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para suscribir los contratos de obra 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 presentar, para la firma de los contratos de obra, el equipo mínimo de trabajo al que hace referencia el numeral 3.3.2 de los términos de referencia, entregando al interventor designado por la sociedad fiduciaria, los documentos que acrediten el cumplimiento de la formación académica y la experiencia de cada miembro del equipo propuesto.
10. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir los contratos y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.

11. 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.

12. Que la presente oferta consta de _____ sobres, cada uno con ____ y ____ folios, respectivamente.

Atentamente,

Nombre Representante Legal _____
Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____
Oferte _____
Dirección _____
Teléfono _____
Fax _____
Correo electrónico _____ Ciudad _____

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO No. 2
DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

_____, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi propio nombre y/o en representación de: _____ Realizo la siguiente Declaración de Origen de Fondos a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 007 de 1996 emitida por la Superintendencia Bancaria, 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 BOGOTÁ S.A., provienen de las siguientes fuentes: (Descripción y detalle de la ocupación, oficio, profesión, actividad, negocio, etc.)

2. Declaro que los recursos con los que ejecutaré los contratos a suscribir con la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 (Art. 323), o en cualquier norma legal que lo modifique o adicione.

3. No admitiré que terceros aporten recursos para la ejecución de los contratos a suscribir con la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., 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 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. 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 BOGOTÁ S.A., 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 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

Atentamente, _____
Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 3
FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES

PROYECTO	URBANIZACION SAN JOSE II ETAPA (BARANOA ATLANTICO)		
Área construida de las viviendas ofrecidas, en m ² (Mínimo 40 m ² por vivienda).	Área construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida 40 m ²)	Valor del metro cuadrado de área construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv (Ver Nota 1)	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar los 64 smlmv so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 2)
____ M ²	____ M ²	____ SMLMV	____ SMLMV

PROYECTO	INMACULADA CONCEPCION (SUAN - ATLANTICO)		
Área construida de las viviendas ofrecidas, en m ² (Mínimo 40 m ² por vivienda).	Área construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida 40 m ²)	Valor del metro cuadrado de área construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv (Ver Nota 1)	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar los 64 smlmv so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 2)
____ M ²	____ M ²	____ SMLMV	____ SMLMV

NOTA 1. Al multiplicarse el valor del m² construido por el número de metros cuadrados ofrecidos no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida, so pena de aplicar al valor más favorable para el convocante o contratante.

NOTA 2. 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 los contratos de obra y de comodato.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO No. 4
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO

1. VIVIENDA

1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

- Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar de acuerdo normativa del municipio o licencia si aplica y que su costo no exceda los siguientes SMLMV:

Proyecto	SMLMV
Urbanización San José II Etapa	64
Inmaculada concepción Suan	64

- Los proyectos de vivienda deben construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de las mismas. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.
- Los proyectos deben entregarse urbanizados, es decir, deben contar 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, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, gas y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas y de construcción. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas que resulten aplicables para el efecto.
- 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.).
- 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 (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).

- El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Norma Técnica colombiana NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC.
- Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, y puntos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 936 del 21 de abril de 2008 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo una (1) salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector del Municipio donde se desarrolla el respectivo proyecto tenga cubrimiento de este servicio.
- Área construida mínima por solución de vivienda: cuarenta metros cuadrados (40 m²). Entendiendo área construida mínima por solución de vivienda, como la parte a edificar y/o edificada a intervenir, por cada unidad de vivienda, y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala comedor, dos (2) alcobas independientes, cocina, baño, patio y/o zona de ropas.
- La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.
- Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.
- El proponente debe considerar una altura libre entre pisos, la cual no debe ser menor a 2.40 m.
- La vivienda debe contar con salidas de emergencia, y sistemas que garanticen el derecho a la vida de sus habitantes, en casos de situaciones de riesgo, cumpliendo con los requisitos definidos en el título k, de la NSR-10.
- Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo.
- El Proponente debe anexar a su propuesta, el documento de especificaciones técnicas de construcción de los proyectos ofertados.

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

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

1.2.1 PUERTAS Y VENTANAS

1.2.1.1 Marcos y puertas

Para viviendas de tipología Multifamiliar, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: una (1) puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera; y una (1) puerta en el baño. Para viviendas de tipología Bifamiliar y unifamiliar, se debe instalar una puerta adicional en la parte posterior de la vivienda, de características similares a la puerta del acceso principal.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre veinte (20). Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. La puerta para el baño deberá tener marco. Debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

1.2.1.2 Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios, como mínimo de tres milímetros (3 mm), que garanticen durabilidad y seguridad a los habitantes. Para las viviendas en clima cálido, el oferente puede presentar una alternativa de ventanas, que garantice la ventilación óptima de las viviendas.

1.2.2 APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1 Sanitarios

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

1.2.2.2 Lavamanos

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

1.2.2.3 Ducha

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, 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 portarollo para el papel higiénico, una jabonera y toallero para el lavamanos, una jabonera y un gancho para la ducha.

1.2.2.5 Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón con su lavaplatos, preferiblemente en acero inoxidable y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada) y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.6 Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con su base y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, rejilla y llave terminal cromada) contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.7 Puntos para lavadora

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora.

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 ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, 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 necesarios para la conexión de una lavadora.

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

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Norma Técnica colombiana NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC.

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y 3 tomas de conexión de usuario cumpliendo con lo establecido en los ítems A.5.12 y A.5.13 del Anexo A de la Norma NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC, así:

- Uno para servicios de TB+Banda ancha (teléfono).
- Uno para servicios de TLCA (Internet).
- Uno para servicios RTV (televisión).

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

1.2.5 PISOS Y ENCHAPES

1.2.5.1 Pisos

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso, y deberán comprender incluso la zona de lavadero.

1.2.5.2 Enchape piso

Debe contar con enchape de piso en toda el área de la cocina y baño.

1.2.5.3 Enchape muros baño, cocina y lavadero

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

- Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1.8 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.

Para la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8 m, se debe instalar como elemento que garantice impermeabilidad, enchape ó pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad.

1.2.6 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 (preferiblemente en perfil metálico), y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

1.2.7 FACHADA PRINCIPAL

La fachada principal debe ser construida conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción, del proyecto de vivienda, y debe tener el acabado final descrito en el mencionado diseño.

1.2.8 ASEO:

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 deberá 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 supervisor que designe la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda y no se podrá cobrar por separado.

1 ESPECIFICACIONES OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

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

- a) Vía que garantice la conectividad de los lotes con la malla vial urbana del Municipio la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.
- b) Vías internas de los proyectos debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística de cada municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)
- c) Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.
- d) 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
- e) 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.
- f) Redes de desagüe pluvial, entendidas éstas como las redes que evacuan las aguas lluvias y de escorrentía de los proyectos, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado pluvial y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios públicos de la entidad territorial y/o entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- g) Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- h) Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- i) Acometidas de Energía Eléctrica.

NOTA 1: Se aclara que las obras de conexión de las redes matrices de agua potable, alcantarillado, y energía eléctrica, hasta el punto de conexión de las redes secundarias de los proyectos, serán diseñadas, ejecutadas y desarrolladas directamente por los municipios de Suan y Baranoa respectivamente y por las empresas prestadoras de servicio según sea el caso, por su propia cuenta y riesgo, las cuales corresponden a la construcción desde el punto de conexión de la red matriz de los servicios de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica, hasta el punto de conexión de la red secundaria de cada servicio en el plan de vivienda.

Los diseños de las redes secundarias de urbanismo de los proyectos, en lo correspondiente a los servicios de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica deberán amarrarse a los puntos de conexión certificados por las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas, las cuales hacen parte integral de los documentos anexos a los presentes términos de referencia.

NOTA 2: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones

Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

2.1 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

Se debe contar con vías de acceso y vías internas de los proyectos, conforme a la normatividad urbanística de cada municipio y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

Los proyectos debe dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público de los municipios y debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes en especial ley 361 de 1997 y decreto 1538 de 2005.

3 DOCUMENTOS TÉCNICOS DE SOPORTE.

Se publicarán, por cada proyecto, en la página web de fidubogota, www.fidubogota.com, de manera indicativa, los siguientes documentos con el fin que los mismos sean consultados por los interesados, para brindar elementos de diseño y toma de decisiones técnicas y financieras para el desarrollo y presentación de sus propuestas:

Proyecto Urbanización San José II Etapa. Municipio de Baranoa

- Certificación del uso del suelo de los predios
- Certificación de zona urbana de los predios
- Certificación de zona de no riesgo de los predios
- Escrituras públicas del predio
- Certificados Matricula inmobiliaria 425-75627
- Certificados de disponibilidad de energía
- Certificados de disponibilidad de acueducto y alcantarillado

Proyecto Inmaculada Concepción Suan Atlántico

- Certificación del uso del suelo de los predios
- Certificación de zona urbana de los predios
- Certificación de zona de no riesgo de los predios
- Escrituras públicas del predio
- Certificados Matricula Inmobiliaria
- Certificados de disponibilidad de energía
- Certificados de disponibilidad de acueducto y alcantarillado