

PAMCUNDINAMARCA

De: HALVER JAFFED BORDA PAEZ <halver.bordap@colsubsidio.com>
Enviado el: viernes, 15 de diciembre de 2017 04:47 p.m.
Para: PAMCUNDINAMARCA; Luis Alberto Vargas Ballén; Pablo Ariel Gómez Martínez
Asunto: Observaciones adicionales invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2017
Datos adjuntos: GPE-0008-2017Observaciones Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2017.pdf

GPE-0008/2017

Bogotá D.C., Diciembre 15 de 2017

Doctora

CAROLINA LOZANO OSTOS

FIDUCIARIA BOGOTA S.A

Calle 67 No. 7 – 37 Torre A Piso 3 Sala 1

Bogotá D.C.

Referencia: Observaciones adicionales invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2017

Respetada Doctora Lozano,

En atención a los tiempos estipulados en la Adenda No. 2 publicada por Fiduciaria Bogotá, la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio presenta a ustedes observaciones adicionales a la Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017 documento Condiciones Generales y especificaciones así:

1. Numeral 20. PLAZOS DEL PROYECTO Y DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL

Teniendo en cuenta los riesgos asociados con la ejecución del contrato y siendo el Fideicomitente Inversionista Constructor quien tendrá que disponer con la totalidad de los recursos para la ejecución de cada uno de los proyectos, se propone desarrollar el presente contrato de fiducia mercantil mediante las siguientes fases:

FASE 1-ETAPA PREOPERATIVA (Por cada proyecto): 3 meses

En esta etapa se revisará la viabilidad para cada uno de los proyectos, en los siguientes aspectos:

-Comercial: Se hará un análisis total de las carpetas y se cuantificarán los posibles postulantes.

-Jurídico: Se realizará el estudio de títulos para cada uno de los predios.

-Normativa: Análisis de norma aplicable para cada uno de los proyectos.

-Servicios Públicos: Se hará un análisis de las disponibilidades de servicios públicos y su ubicación para la conexión a cada proyecto.

-Técnica: Ejecución de estudios de suelos y anteproyectos arquitectónicos para cada uno de los proyectos.

-Viabilidad Financiera: De acuerdo al estudio de suelos y al anteproyecto arquitectónico para cada uno de los proyectos se realizará su correspondiente evaluación financiera con el fin de determinar su viabilidad.

Con el objeto de validar las condiciones técnicas del proyecto se requiere de un Interventor Técnico quien las apruebe.

De acuerdo a lo anterior se determinará si un proyecto es viable y se continuará con la Fase 2 de ejecución del contrato.

FASE 2: 4 meses

Una vez se haya determinado la viabilidad de cada uno de los proyectos se firmarán y legalizarán contratos fiduciarios de vinculación de Fideicomitente Gerente Comercializador y Fideicomitente Inversionista Constructor.

Firma de encargo de preventas, se vincularán los hogares firmando promesas de compraventa y trasladando los recursos de ahorros programados.

Se ejecutarán los diseños técnicos definitivos y se radicarán las licencias requeridas. Como resultado del análisis comercial previo se ajustará el número de viviendas a construir según el número de hogares efectivamente vinculados.

El punto de equilibrio se ajustará según número de habitantes de los municipios.

Para municipios > 20.000 habitantes el punto de equilibrio será del 80%.

Para municipios <20.000 habitantes el punto de equilibrio será del 100%

FASE 3: Construcción del Proyecto: Variable de 10 a 18 meses

Dependiendo del número de viviendas de cada proyecto la fase de construcción puede tardar entre 10 a 18 meses.

FASE 4: Escrituración, entrega del proyecto y liquidación: 4 meses

Dependiendo del número de viviendas de cada proyecto se puede iniciar entregas desde el mes 10 a 14 si las condiciones que la preceden se dan.

2. Numeral 21. PRESUPUESTO OFICIAL DE LOS PROYECTOS (PO) y demás numerales que haga referencia al Cuadro 1. Relación de Municipios y cantidad de viviendas por Proyecto/ Municipios Fase 1 Podemos Casa.

Para una mayor eficacia en la operación de los proyectos por parte del Fideicomitente Gerente Comercializador y Fideicomitente Inversionista Constructor, se propone subdividir el alcance actual del Programa, dividiéndolo por “Corredores Viales”, así:

Grupo 1 Corredor Vial Bogotá-Girardot y Bogotá-La Mesa

Municipio	No. Viviendas
Mosquera	32
Silvania	460
Nilo	240
Ricaurte (Centro de atención al Cliente)	320
Guataquí	100
Beltrán	100
Tocaima	260
El Colegio (Centro de atención al Cliente)	300
Tena	180
La Mesa	100
Anolaima	280
TOTAL	2,372

Grupo 2 Corredor Vía Siberia-Calle 80

Municipio	No. Viviendas
La Palma	40
Villeta (Centro de atención al Cliente)	600

Útica	100
Nimaima	160
La Vega	180
Tenjo (Centro de atención al Cliente)	252
TOTAL	1,332

Grupo 3 Corredor Vía Autopista Norte

Municipio	No. Viviendas
Ubaté (Centro de atención al Cliente)	400
Simijaca	240
Carmen de Carupa	120
San Cayetano	100
Guasca (Centro de atención al Cliente)	380
Villapinzón	80
Guachetá	120
TOTAL	1,440

Grupo 4 Corredor Vía Villavicencio

Municipio	No. Viviendas
Une	220
Guayabetal	128
Medina	100
TOTAL	448

3. Numeral 4. Normatividad y Fundamentos Jurídicos que soportan la Modalidad de Selección

De acuerdo a la información publicada en la página web de Fidubogota de cada proyecto, se observa que en algunos municipios se encuentra publicados los acuerdos municipales por medio de la cual se crea el subsidio municipal de vivienda de interés social, como es el caso del Municipio de Guasca y se describen los requisitos que deben cumplir todos y cada uno de los miembros del hogar para acceder al subsidio municipal, en donde se exige por ejemplo como primer criterio que los subsidios son aplicables únicamente para personas residentes en este municipio con por lo menos diez (10) años de anterioridad al momento de la postulación; así mismo en el numeral 8 de este acuerdo, exigen estar inscrito y calificado debidamente en el SISBEN del municipio; dado lo anterior solicitamos se flexibilicen los requisitos que deben cumplir los miembros del hogar para acceder a este Programa en cada municipio, teniendo en cuenta el alto riesgo comercial de este proceso, donde se reduzca por ejemplo a dos (2) años el requisito de permanencia mínima de los hogares postulados y no se exija como requisito estar “Sisbenizado”, entre otros requisitos.

4. Numeral 8. OBJETO Y FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTONOMO, literal m)

El literal m) del numeral 8. Establece: *“m) Permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE la realización de las preventas del PROYECTO, para lo cual éste, suscribirá un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con el objeto de administrar los recursos de las personas interesadas en separar cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. El punto de equilibrio del encargo fiduciario de preventas se establece en el setenta 70% del total de unidades que conformen cada etapa o sub etapa del Proyecto”*

Como resultado del análisis comercial previo se ajustará el número de viviendas a construir según el número de hogares efectivamente vinculados.

El punto de equilibrio se ajustará según número de habitantes de los municipios.

Para municipios > 20.000 habitantes el punto de equilibrio será del 80%.

Para municipios <20.000 habitantes el punto de equilibrio será del 100%

5. Numeral 73. SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO

El numeral 73, establece: *“Se deberá construir una sala de ventas para los proyectos en los municipios cuyos proyectos superen en tamaño las Trescientas (300) unidades de vivienda o en la capital de la provincia donde también exista proyecto de vivienda, para que se les facilite a los hogares el acceso a dicha sala de ventas, en el sitio del predio que determine el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE de acuerdo con los diseños del proyecto y buscando que dicha construcción después sea adecuada para hacer parte de los Equipamientos Comunales Construidos del proyecto.*

Esta sala de ventas debe contar con dos oficinas de igual dimensión, una para el coordinador de la sala de ventas y una para la coordinación del Programa Podemos Casa, una sala de juntas para diez personas, por lo menos cinco (5) módulos de atención a los hogares, una recepción, un archivo amplio, bodega, baños para hombres, mujeres y personas con movilidad reducida, cocineta, cuartos técnicos de telecomunicaciones, una sala de espera amplia para albergar al menos cincuenta (50) personas, por lo menos cinco espacios abiertos dotados con mesas y sillas interlocutoras para la atención por parte de las entidades financieras y cajas de compensación familiar de los hogares, parqueaderos, bicicletteros, cerramiento y vigilancia.

En estas salas de ventas construidas se deberá construir y amoblar un apartamento modelo para cada una de ellas, dicho apartamento no puede llevar ningún tipo de acabado diferente al de las especificaciones técnicas que se estipulan en el anexo técnico”

Teniendo en cuenta que se solicita subdividir el alcance del proyecto por grupos según corredores viales que permitan facilitar la operatividad de los mismos, atentamente se solicita eliminar el requisito de construcción de la sala de ventas y apartamento modelo ya que el manejo del esquema comercial debe ser a potestad del Fideicomitente Comercializador y este podrá tomar el alquiler un local o espacio para atender todo el proceso de comercialización de cada uno de los proyectos. Para promocionar los proyectos se realizará a través de material publicitario tales como renders y brochures que permitan conocer al comprador las características propias de la vivienda y del proyecto en general.

6. Numeral 38.14 Equipo Técnico de ejecución-Experiencia del Grupo de Profesionales (Anexo No.7)

El numeral 38.14 establece para el Fideicomitente Gerente Comercializador el grupo de profesionales requerido, donde solicita un (1) Gerente de Proyecto, dos (2) Directores de Obra, un (1) Director Social, cinco (5) coordinadores de salas de ventas y dos (2) residentes administrativos y teniendo en cuenta quien es el Fideicomitente Gerente Comercializador quien tendrá el manejo del esquema comercial, se solicita dejar a potestad de este mismo y que en forma autónoma, disponga de su equipo comercial.

7. Numeral 8. OBJETO Y FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO, Literal f)

El literal f) del numeral 8. Establece: *“Escriturar las unidades de vivienda privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES del PROYECTO y las demás que surjan del mismo. Las escrituras serán suscritas por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en su Calidad de Constructor, por la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y representante del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO y por el Municipio correspondiente en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE”.*

De lo anterior se solicita:

- a. Para una mayor operatividad y eficiencia en el esquema comercial, se solicita que los Municipios otorguen poder al Fideicomitente Gerente Comercializador para la comparecencia a la suscripción de las escrituras.

- b. Se solicita incluir para la firma de escrituras al FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, quien tiene a su a cargo todo el manejo comercial de los proyectos.
- c. La firma de las escrituras se llevará a cabo en los municipios designados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR como Centros de Atención al Cliente.

8. Numeral 15 SUPERVISIÓN, Subnumeral 15.1.

El subnumeral 15.1 del numeral 15, establece: *“Control y Vigilancia del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituirá el Patrimonio Autónomo Derivado para desarrollar el proyecto de vivienda en cada MUNICIPIO. El MUNICIPIO ejercerá el control y la vigilancia de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil a través de un supervisor que en este caso corresponderá al Secretario de Hacienda Municipal, quien tendrá como función verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria y ejercerá un control integral sobre el mismo dentro del alcance de esta supervisión que es exclusivamente para los asuntos de orden administrativo, financiero y jurídico del Patrimonio Autónomo Derivado, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante la ejecución del contrato, las condiciones establecidas al momento de su celebración”.*

Teniendo en cuenta que todo el riesgo financiero de los proyectos lo tiene el “Inversionista Constructor” , se solicita eliminar la figura del “Supervisor del contrato a cargo de Secretario de Hacienda de cada Municipio” ya que no se le debe dar la facultad a este Supervisor para el control integral sobre el mismo en el orden administrativo, financiero y jurídico tal como lo estipulan los términos, ya que en caso de existir esta figura, sus funciones deben obedecer únicamente a la supervisión de las condiciones fijadas en los respectivos contratos de fiducia mercantil, sin que pueda exigir *“la información que considere necesaria”* pues no está dentro de su competencia, solicitar dicha información.

Igualmente, se deben eliminar también las facultades de aprobación de flujos de caja, flujo de inversión, aprobación y modificación de diseños y programaciones de obra.

Así mismo se reitera la necesidad que cada municipio asuma a su costo y disponga de un Interventor Técnico que verifique el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la viabilidad de cada proyecto.

9. Cuadro 3. Simulación de los costos indirectos y de los Proyectos de Vivienda del Numeral 21. PRESUPUESTO OFICIAL DE LOS PROYECTOS (PO)

Teniendo en cuenta que en el Cuadro 3 de Simulación de los costos Indirectos y de los Proyectos de Vivienda del numeral 21 de los términos de referencia, se fija una partida de \$2.783.138.400 equivalentes al 0.90% del valor total de ventas de los proyectos para la Coordinación, estructuración operativa y jurídica que según los términos serán a cargo de los proyectos de vivienda, se solicita la misma sea reevaluada pues la viabilidad financiera de los proyectos se vería seriamente afectada pues los proyectos no pueden asumir este costo tan alto.

Así mismo se solicita sea descrito de manera detallada el alcance, funciones y obligaciones de dicha estructuración y especificar que este costo se pagará únicamente contra escrituración de las viviendas y en la medida que el flujo de fondos de cada proyecto lo permita.

10. Numeral 50. Capacidad Financiera de los Fideicomitentes Inversionistas Constructor

Se solicita revisar los subnumerales 50.1 Índice de liquidez y 50.2 Índice de Endeudamiento del numeral 50 de los términos de referencia, ya que los mismos establecen que se deberá acreditar para la liquidez un indicador mayor a 1.50 y para el índice de endeudamiento un indicador máximo del 65%, toda vez que la Entidad debe tener en cuenta el impacto que tiene la implementación de las normas NIIF en la información financiera de las empresas constructoras inmobiliarias; debido a que por la naturaleza de su negocio, han sufrido un impacto en sus indicadores de liquidez y de endeudamiento, con la aplicación de las NIIF. Entre los principales motivos y entre otros, se destaca que las cuotas iniciales y los recursos resultantes de ventas de los proyectos que se manejaban a través de patrimonios autónomos, ahora se consideran pasivos y como tal se incluyen en la deuda de la empresa.

Adicionalmente, se solicita reajustar estos indicadores, teniendo en cuenta que en los pliegos se exige como requisito habilitante que el proponente presente una carta de pre-aprobación de crédito para la ejecución de los proyectos, con lo cual se está garantizando que el proponente cuente con los recursos y la capacidad de endeudamiento suficiente para la ejecución de los proyectos.

Por lo tanto solicitamos ajustar los índices a:

-Endeudamiento < 80%

-Liquidez > 1

11. Numeral 52. Capacidad residual de Contratación (Kr)

Teniendo en cuenta que la presente Invitación privada se registrará por derecho privado y será el Fideicomitente Inversionista Constructor quien a su propio riesgo y con cargo a sus propios recursos ejecute la totalidad de los proyectos, no se debe evaluar la capacidad residual de contratación del Proponente y teniendo en cuenta además que no se manejarán recursos públicos para la ejecución de estos proyectos.

12. Numeral 55.2 Certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP)

El numeral 55.2 Certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes, establece: *“En el RUP, el Proponente Individual o por lo menos uno de los integrantes de los Proponentes Plurales deberán estar inscritos, clasificados y calificados en alguna(s) de las siguientes actividades principales y su experiencia demostrada debe corresponder a las mismas.”*

Teniendo en cuenta que las Cámaras de Comercio no permite registrar experiencia de obras propias u obras ejecutadas a través de Patrimonios Autónomos, se solicita eliminar el requerimiento que las mismas deban estar registradas en el RUP, clasificadas y calificadas en las actividades descritas en este numeral y se permita únicamente acreditar la experiencia a través de las certificaciones expedidas por las entidades fiduciarias y/o contratantes según aplique.

13. Numeral 55.12 Experiencia del Proponente Fideicomitente Inversionista y Constructor-Formulario Anexo 6 y Numeral 55.13 Certificaciones de Experiencia Especifica del Fideicomitente Inversionista y Constructor

1. Se solicita ajustar las condiciones de experiencia exigida en cuanto a que no se limite a proyectos ejecutados en los “últimos 5 años” en los que se haya ejecutado “la gerencia y construcción” y/o “gerencia y comercialización” de dichos proyectos; toda vez que en este numeral se está exigiendo es la experiencia del Constructor y no se debe exigir como tal experiencia en gerencia y comercialización de los proyectos y más aún limitarlo a los últimos 5 años ya que la experiencia de una empresa no pierde vigencia.
2. No se debe limitar la experiencia a solo construcción de “vivienda de interés prioritario” la experiencia podrá acreditarse en cualquier tipo de construcción de vivienda siempre y cuando cumpla con el área y valor exigidos.
3. Se debe eliminar como requisito de experiencia para el Fideicomitente Inversionista Constructor “referencias comerciales” establecidos en el literal b) del numeral 55.13.
4. Así mismo se solicita eliminar el requisito c) que establece que el proponente debe certificar por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de participación en la ejecución de los contratos o proyectos certificados de que trata el numeral a) se hayan desarrollado y ejecutados en municipios de Cundinamarca diferentes a Bogotá. Lo anterior, toda vez que la experiencia en construcción alcanzada a lo largo del país puede ser comparable y certificable para acreditar experiencia.

14. Numeral 55.15 Equipo Técnico de Ejecución-Experiencia del Grupo de Profesionales del Constructor

El numeral 55.15 establece para el Fideicomitente Inversionista Constructor el grupo de profesionales requerido, donde solicita un (1) Director de Obra, un (1) Residente de Estructuras, un (1) Residente Administrativo, un (1) profesional en Aseguramiento de la calidad, un (1) Ingeniero ambiental y dos (2) Inspectores de Obra y teniendo en cuenta quien es el Fideicomitente Inversionista Constructor quien tendrá el manejo total constructivo de los proyectos, se solicita dejar a potestad de este mismo y que en forma autónoma, disponga de su equipo de construcción.

15. Numeral 46.2 Criterios de Evaluación

Se solicita modificar en un todo los criterios de evaluación contenidos en el numeral 46.2, dejando como único criterio de evaluación el ofrecimiento de mayor área construida a la mínima exigida de viviendas, ya que estos proyectos al tener tan pocas unidades de vivienda no son viables financieramente donde se tenga que proponer zonas comunales adicionales a las mínimas exigidas, construcción de centros integrales de servicios y propuesta de servicios de capacitación.

16. Numeral 28. Cronograma Oficial del Proceso

La adenda 2 establece como fecha de entrega y recibo de propuestas el viernes 12 de enero de 2018, dado esto y teniendo en cuenta que de tenerse en cuenta las observaciones planteadas en este comunicado y mientras la Entidad emite las repuestas respectivas y su posibles adendas, es necesario solicitar plazo en la fecha establecida como entrega y recibo de propuestas por lo menos para la primera semana de febrero.

17. Minuta del contrato

Se solicita revisar y ajustar las responsabilidades tanto del Fideicomitente Gerente Comercializador como del Fideicomitente Inversionista Constructor, tanto en el texto general de los términos de referencia como en la minuta del contrato ya que las mismas están mezcladas.

18. ANEXO TECNICO DESCRIPCION DETALLADA Y COMPLETA DEL OBJETO CONTRACTUAL

A continuación se relacionan las observaciones a las especificaciones técnicas del proyecto de vivienda de interés social prioritario “Podemos Casa” contenidas en el literal B. del Anexo Técnico:

Descripción Anexo Técnico	Observación
Descripción del alcance del proyecto	
<p>Cantidad. El proyecto de vivienda de interés prioritario que se espera que El Fideicomitente Inversionista y Constructor desarrolle, estará conformado por un número aproximado de unidades de vivienda potencial y un alcance mínimo inicial de unidades de vivienda (ver cuadro 01), <u>distribuidas en una o varias agrupaciones cerradas sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal</u> de acuerdo con los diseños urbanísticos y arquitectónicos que presente el Proponente y que posteriormente sean aprobados mediante las Licencias de Urbanismo y Construcción.</p>	<p>Los proyectos deben ser agrupaciones abiertas.</p>
<p>Área construida. En todo caso se deben construir y entregar Apartamentos Tipo de CINCUENTA Y DOS metros cuadrados (52,00 m2) de área construida mínima; en torres multifamiliares, empleando los materiales y especificaciones técnicas establecidas en el presente Anexo Técnico que hará parte del Contrato de Fiducia Mercantil.</p> <p>...En clima templado y cálido se debe proponer en</p>	<p>El área construida de viviendas propuesta mínima debe ser de 45 m2 para que los proyectos sean viables financieramente, debido al bajo número de unidades a ejecutar, distancia entre municipios, especificaciones de los proyectos según anexo técnico, entre otros.</p>

<p>todos los casos <u>balcones ubicados en la fachada de la sala</u>, así: para viviendas de interés prioritario VIP el balcón común de uso exclusivo con un área mínima de TRES COMA VEINTICINCO metros cuadrados (3,25 m2).</p>	<p>El área construida de viviendas propuesta de 45 m2, no contiene balcón. Este requisito debe ser eliminado. Se propone balcón francés.</p>
<p>Obras de Urbanismo. La ejecución del proyecto incluye la construcción de las obras de urbanismo internas; las <u>vías de acceso adyacentes al predio en una distancia de hasta doscientos metros lineales (200 ml) con sus respectivos andenes y sardineles</u>, la ejecución de las redes correspondientes a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía, alumbrado público, el gas natural y los ductos de las redes de telecomunicaciones, incluyendo los medidores y contadores de energía y acueducto, la conexión a los servicios públicos domiciliarios en todas y cada una de las viviendas; las zonas comunes, bienes comunales y los equipamientos construidos de uso comunitario y de uso privado de la copropiedad, construidos con las exigencias que establezca la norma urbanística, las licencias de urbanismo y construcción y el presente anexo técnico.</p>	<p>El Fideicomitente Inversionista Constructor solo ejecutará el urbanismo interno de cada proyecto. Será responsabilidad de cada uno de los municipios ejecutar las obras necesarias de vías de acceso al predio y de redes de servicios públicos necesarios para la conexión de los proyectos. El municipio debe entregar los puntos de conexión en un punto colindante con el predio del proyecto, previo a la firma de los contratos de vinculación del Fideicomitente Gerente Comercializador y Fideicomitente Inversionista Constructor.</p>
<p>Sistema Constructivo</p>	
<p>Cubierta: Perfiles metálicos y Teja ondulada color perfil acorde con los diseños aprobados. No se permite el uso de tejas de asbesto cemento.</p>	<p>Cubierta: Perfiles metálicos y Teja ondulada color perfil acorde con los diseños aprobados. Se permite el uso de tejas de fibrocemento y/o placa maciza.</p>
<p>Acabados Básicos</p>	

<p>Espacios. Las unidades de vivienda deben estar conformadas por un mínimo de tres (3) alcobas (o dos (2) alcobas y un espacio multi-servicios cuando la vivienda tenga balcón); dos (2) baños (uno terminado y otro para futuro desarrollo por el comprador), una sala comedor, una cocina y un patio de ropas, con los acabados y accesorios indicados en este anexo técnico.</p> <p>Se debe entregar un baño terminado y el espacio para construir el segundo baño que se debe dejar con sus puntos sanitarios, hidráulicos y eléctricos para su futura ejecución.</p>	<p>Se propone entregar un baño terminado según lo indicado en estas especificaciones sin espacio para futuro baño, ya que por estudios que se han realizado un porcentaje muy bajo de hogares llega a desarrollar este futuro baño, pudiéndose distribuir de una mejor manera esta área. En el baño que se propone, se diseñara con dos servicios independientes.</p>
<p>Pisos. Piso gris, placa de concreto afinado llana madera, ausencia del acabado posterior que deberá hacerse por parte del propietario. Bases, Pendientado duchas e=4 cm.</p>	<p>Piso gris, placa de concreto, ausencia del acabado posterior que deberá hacerse por parte del propietario. Bases, Pendientado de ducha. Eliminar espesor.</p>
<p>Techos. Techos en Carraplast Blanco bajo placas, Apartamentos de último piso sin cielo raso, teja y perfiles a la vista.</p>	<p>Techos en concreto a la vista bajo placa, sin carraplast. Apartamentos de último piso sin cielo raso, teja y perfiles a la vista y/o placas macizas de concreto.</p>
<p>Muros. En los ductos por donde se instalen tuberías hidráulicas que sean direccionados a través de las perforaciones verticales de los muros de la edificación desde el piso uno al último, deben estar debidamente aislados cada 150 cm de las cuatro caras internas de la perforación, para lo cual se deberán emplear aislantes en icopor, plástico, cartón preformado u otro material que aisle y evite el golpeteo de las tuberías o ductos contra los bloques al momento de estar en uso las tuberías. En caso de muros en concreto no se requiere este aislamiento.</p>	<p>Se solicita eliminar dicho requerimiento pues técnicamente es inviable.</p>
<p>Enchape en todo el piso del Baño principal, Enchape en los muros de cabina ducha y en pared del lavamanos y del sanitario en altura 2,00 m, en</p>	<p>Enchape en todo el piso del Baño en zona sanitario y zona ducha, Enchape en los muros de cabina ducha en altura 1,80 m, en cerámica 20x20 plano color</p>

cerámica 20x20 plano color blanco con guarda escoba.	blanco.
Aparatos sanitarios y griferías. Lavaplatos y mesón en acero inoxidable con estufa de gas integrada de cuatro (04) hornillas, longitud 1,80 m, ubicado de acuerdo al diseño de la cocina, apoyados en plaqueta de concreto, permitiendo que puedan ubicarse los espacios para la nevera y la estufa.	Lavaplatos y mesón en acero inoxidable con estufa de gas integrada de cuatro (04) hornillas, longitud 1,50 m, ubicado de acuerdo al diseño de la cocina, apoyados en plaqueta de concreto o similar, permitiendo que puedan ubicarse los espacios para la nevera y la estufa.
Lavadero 40x50 cms granito pulido sin poseta, perforación superior para desagüe de la lavadora.	Lavadero 40x50 cms sin poceta, perforación superior para desagüe de la lavadora.
Combo aparatos sanitarios ahorrador con doble descarga (6/4.5lts/Seg), con lavamanos de colgar con sus accesorios ahorradores con aireador y controlador de flujo (2lts/Seg), componentes: Sanitario, Lavamanos de colgar, Grifería en baño (solo uno por apto), incluye la instalación de un juego de incrustaciones en cerámica correspondientes a accesorios cinco (5) piezas: dos Jaboneras, una en lavamanos y otra en la ducha, una Papelera, un Toallero y un gancho para toalla en salida de ducha.	Combo aparatos sanitarios con lavamanos de colgar con sus accesorios, componentes: Sanitario ahorrador, Lavamanos de colgar, Grifería en baño (solo uno por apto), incluye la instalación de un juego de incrustaciones en cerámica correspondientes a accesorios cinco (5) piezas: dos Jaboneras, una en lavamanos y otra en la ducha, una Papelera, un Toallero y un gancho para toalla en salida de ducha.
Una Ducha y Grifería con mezclador instalada en baño social, con accesorios y grifería ahorradora con controlador de flujo (6lts/Seg).	Ducha y grifería instalada en baño, con accesorios y grifería.
Grifería de Lavaplatos cuello de ganso con su llave, con sus accesorios ahorradores con aireador y controlador de flujo (2lts/Seg).	Grifería de Lavaplatos cuello de ganso con su llave, con sus accesorios.
En lavadero llave tipo jardín con extensión y derivación "Y" para futura instalación lavadora. La llave metálica cromada con sus accesorios ahorradores con aireador y controlador de flujo (2lts/Seg).	En lavadero llave tipo jardín con extensión y derivación "Y" para futura instalación lavadora. La llave metálica cromada con sus accesorios.
Dotación Baños. Grifería lavamanos llave individual, Grifería Ducha Mezclador completo baños.	Grifería lavamanos llave individual, Grifería Ducha.
Ventaneria y Carpintería. Ventaneria aluminio línea VIS sistema corredizo según diseño, (1 cuerpo fijo y uno corredizo) color natural, Vidrio calidad general de mínimo cuatro (04) mm, según diseño y	Ventaneria aluminio línea VIS. color natural, Vidrio calidad general de mínimo cuatro (04) mm, según diseño y dimensión, incluye alfajía. En zona de ropas ventana.

<p>dimensión, incluye alfajía. En zona de ropas ventana tipo celosía o corredera con base móvil y montante fija para ventilación.</p>	
<p>Carpintería Metálica. Marcos-Puertas Metálicas, Marco + Puerta + Cerradura 0.967 x 2.16 con montante 18 cm Acceso Apartamento, con refuerzo metálico incluido al nivel de la chapa. Marco metálico para Puerta 0,65-0,70x 2.16 W.C. social con cabezal.</p> <p>La puerta principal incluye bisagras, tope puerta, pasador, preferiblemente con ojo mágico. Cerradura de doble seguridad para puertas de entrada principal. Escudo exterior e interior deben ser elaborados en acero inoxidable, pomos de latón, contra guardas y pasadores cilíndricos en acero, primera contra guarda anti taladro o similar de doble seguridad. Juegos de tres (03) llaves.</p>	<p>Marcos-Puertas Metálicas, Marco + Puerta + Cerradura Acceso Apartamento. Marco metálico para Puerta W.C. social con cabezal.</p> <p>La puerta principal con bisagra y manija. Juego de dos (2) llaves.</p>
<p>Instalaciones Hidráulicas. Salida agua caliente en duchas, son dos (2) por apartamento, una completa en baño social y una futura en baño principal.</p> <p>Salidas agua en funcionamiento, ubicadas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calentador de paso zona de ropas (fría y caliente). En Clima frío. • Aire acondicionado (cuarto principal). En Clima cálido. • Lavaplatos (fría). • Lavadero (fría). • Lavadora (fría). • Sanitario baño social (fría). • Ducha baño social (frío y caliente). • Lavamanos baño social (fría). <p>Salidas agua a instalar por propietario, ubicadas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanitario baño principal (fría). • Lavamanos baño principal (fría). 	<p>Para climas templados o cálidos no hay puntos de agua caliente. Eliminar futuro baño.</p> <p>Para climas fríos salida de agua caliente únicamente en ducha.</p> <p>Salidas agua en funcionamiento, ubicadas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calentador de paso. Nota: No se entrega el calentador). • Eliminar punto aire acondicionado. • Lavaplatos (fría). • Lavadero (fría).

- Ducha baño principal (fría y caliente).

Salidas sanitarias en funcionamiento, ubicadas en:

- Desagüe Lavaplatos.
- Desagüe Lavadero.
- Desagüe Sifón de piso zona de ropas.
- Desagüe lavamanos baño social.
- Desagüe Sanitario baño social.
- Desagüe Sifón de piso en cabina ducha baño social.

Salidas sanitarias a instalar por propietario, ubicadas en:

- Desagüe lavamanos baño principal.
- Desagüe Sanitario baño principal.
- Desagüe Sifón de piso en cabina ducha baño principal.
- Desagüe aire acondicionado en alcoba principal (clima cálido).

- Lavadora (fría).

- Sanitario baño (fría).

- Ducha baño (frío y caliente). Solo para clima frío punto de agua caliente.

Eliminar toda vez que se entregara un solo baño.

Salidas sanitarias en funcionamiento, ubicadas en:

- Desagüe Lavaplatos.
- Desagüe Lavadero.
- Eliminar Desagüe Sifón de piso zona de ropas.
- Desagüe lavamanos baño.
- Desagüe Sanitario baño.
- Desagüe Sifón de piso en cabina ducha baño.

Eliminar toda vez que se entregará un solo baño

<p>Nota: el desagüe de la lavadora se puede conectar al lavadero</p>	<p>Nota: el desagüe de la lavadora se puede conectar al lavadero</p>
<p>Recomendaciones manejo de sifones de piso. Para que los usuarios de la vivienda puedan realizar las labores de lavado y limpieza de sus apartamentos de forma periódica y en casos de derrame de líquidos o rebose del lavaplatos, del lavadero o de la lavadora se debe entregar un sifón de piso que facilite la evacuación rápida y no se afecten con filtraciones los pisos inferiores. En cuanto a los malos olores los mismos se deben a deficiencias en el mantenimiento de los sifones y de los sellos hidráulicos lo cual debe incluirse como recomendación en el Manual de Uso de las Viviendas que se debe entregar a los usuarios. Estos sifones deben cumplir la NORMA TÉCNICA NTC COLOMBIANA 1500 (2004-11-03) CÓDIGO COLOMBIANO DE FONTANERÍA, para los capítulos SELLOS DE SIFÓN y SIFONES DE PISO.</p>	<p>Eliminar texto, pues no hay desagüe Sifón de piso zona de ropas.</p>
<p>Instalaciones Eléctricas y Comunicaciones.</p> <p>Aparatos eléctricos línea sencilla interruptor sencillo. Toma corriente doble, diez (10) Unidades Toma televisión, dos (2) Unidades, una en sala y otra en alcoba principal Toma teléfono en sala comedor, una (1) Unidad Rosetas de iluminación en cerámica, nueve (9) Unidades.</p> <p>Salida toma TV en sala comedor incluye cableado y aparato. En la alcoba principal se debe dejar tubería y tapa ciega para alambrear por el operador del</p>	<p>Aparatos eléctricos línea sencilla interruptor sencillo. Toma corriente doble, Toma televisión, Toma teléfono, Rosetas de iluminación en cerámica según normatividad vigente.</p> <p>En sala comedor y en la alcoba principal se debe</p>

<p>servicio.</p> <p>Se deben entregar como mínimo las siguientes tomas de conexión de acuerdo con la Norma NTC-5797:</p> <p>Uno para servicios de TB + Banda ancha (Teléfono) solo en sala comedor, no incluye aparato.</p> <p>Uno para servicios de TLCA (Internet).</p> <p>Dos para servicios de TTV (Televisión) en sala y en alcoba principal.</p> <p>Tablero de control eléctrico de cuatro (4) circuitos, con interruptor tipo enchufable 3x20A y 1x15A. En zonas de clima templado y cálido se debe incluir un circuito adicional para el sistema de aire acondicionado y se deben dejar instalados los ductos de evacuación de agua</p>	<p>dejar tubería y tapa ciega para alambrear por el operador del servicio.</p> <p>Se deben entregar como mínimo las siguientes tomas de conexión de acuerdo a normatividad vigente.</p> <p>Tablero de control eléctrico según normatividad vigente.</p> <p>Eliminar circuito para punto de aire acondicionado e instalación ducto de evacuación de agua.</p>
<p>Punto Fijo. Pasamanos metálico tubería redonda calibre 18. Vertical (2"), Horizontal (1 x 2" + 3 x 1/4").</p>	<p>Pasamanos metálico tubería redonda de 1 y ½".</p>
<p>Cubierta y Fachada. Teja ondulada según diseño aprobado. Tejas traslucidas en el Vacío PF instaladas a desnivel de la cubierta general para permitir la adecuada ventilación del punto fijo, Teja AC caballete, alfajías en concreto en los muros de fachada donde no se disponga de canaletas.</p>	<p>Cubierta y Fachada. Teja ondulada o placa maciza. Tejas traslucidas en el Vacío PF instaladas a desnivel de la cubierta general para permitir la adecuada ventilación del punto fijo.</p> <p>Eliminar alfajías en concreto.</p>
<p>Cielorraso. Los apartamentos no llevan cielorraso, su acabado es en Carraplas aplicado directamente a la losa incluyendo los Puntos Fijos en escaleras de acceso. En el último piso el acabado es teja ondulada a la vista.</p>	<p>Los apartamentos no llevan cielorraso, su acabado es en concreto. En el último piso el acabado es teja ondulada a la vista o placa maciza.</p>
<p>NOTA: Todas las especificaciones técnicas aquí establecidas deben ser exhibidas a los clientes en el Apartamento modelo y previamente deben ser aprobadas por el comité fiduciario.</p>	<p>El apartamento modelo solo se ejecutará en el Centro de Operaciones propuestos. Eliminar resto de texto. Las especificaciones no deben ser modificadas ni aprobadas por el comité fiduciario porque ya están establecidos en los términos de referencia.</p>
<p>Otras. Red hidráulica de agua caliente en futuro baño social.</p>	<p>Solo para clima frio red de agua caliente. No habrá futuro baño.</p>

B.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN DEL URBANISMO, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES CONSTRUIDOS

<p>De acuerdo con el PBOT / EOT de cada MUNICIPIO, pero específicamente para este proyecto los requerimientos en cuanto a las reservas para Zonas de Cesión Tipo B, para Zonas Verdes y Equipamientos Comunales Construidos son de Veinte (20,0) m2 de equipamiento por cada ochenta (80,0) m2 de construcción de uso residencial. De este total, el 70% es para zonas verdes y el 30% para equipamientos.</p> <p>El 25% del total de las cesiones Tipo B deben destinarse a equipamientos comunales construidos con las distribuciones y áreas descritas en este documento.</p> <p>No serán contabilizados como equipamiento comunal privado construido las áreas correspondientes a circulación vehicular, tanques de almacenamiento de agua potable o de aguas lluvias, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, de equipos hidroneumáticos, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas, ni los ciclistas salvo que estén ubicados en semisótano.</p>	<p>Eliminar requisitos. Esta se ajustará según la normatividad del municipio. En la fase 1 se validará la normatividad para determinar si es viable financieramente.</p> <p>Serán contabilizado como equipamiento comunal privado construido las áreas correspondientes a tanques de almacenamiento de agua potable o de aguas lluvias, cuartos de bombas o de mantenimiento, de equipos hidroneumáticos, cuartos de basura y corredores y demás zonas de circulación cubiertas necesarias para acceder a las unidades privadas.</p>
<p>Valla, Placa y Primera Piedra del Proyecto. Fideicomitente Inversionista, Comercializador, Constructor y Gerente suministrará e instalará una valla publicitaria de 12.00 m x 4.00 m.</p>	<p>Fideicomitente Inversionista, Comercializador, Constructor y Gerente suministrará e instalará una valla publicitaria de 7.00 m x 4.00 m.</p>
<p>Cauces de agua y reservorio de aguas lluvias. Cuando el lote sea colindante con ríos, quebradas, vallados y/o reservorios de aguas lluvias, al momento de diseñar el urbanismo se deben dejar las franjas de retiro y de reserva, así como la franja de parque lineal, para el manejo de las aguas lluvias. Se debe verificar en el plano de riesgo de inundación</p>	<p>Responsabilidad del Municipio. Según Normatividad.</p>

<p>de la Corporación Autónoma Regional que el lote no se encuentre en zona de riesgo por inundación, deslizamiento o amenaza de riesgo natural o antropogénico.</p>	
<p>Salón Comunal, Administración, Portería y Supermercado.</p>	<p>Eliminar por ser agrupaciones abiertas. No es viable financieramente. Adicionalmente en cuanto al supermercado al tener acceso a la calle propiedad horizontal lo convierte en "uso mixto" por lo tanto hace más caras las expensas.</p>
<p>Zonas húmedas. En las urbanizaciones de más de 200 unidades, que se ejecuten en predios ubicados en climas templados y cálidos se deben proponer como parte de los equipamientos comunales construidos: una piscina para adultos, una piscina para niños, terrazas contemplativas, quiosco, zonas de duchas y baños para hombres y mujeres, vestieres, zona de BBQ y las piscinas deben contar con sus respectivos cerramientos y equipos de seguridad conforme lo indica la Ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios.</p>	<p>Eliminar especificación zonas húmedas. No es viable financieramente.</p>
<p>Parqueaderos y Bicicleteros. Vehiculares Comunes: Uno (1) por cada seis (6) Viviendas. Vehiculares para Visitantes: Uno (1) por cada dieciséis (16) Viviendas. Vehiculares para Minusválidos: Uno (1) por cada treinta y dos (32) parqueaderos exigidos. Área del estacionamiento de 2.40 X 4.50 (m.). El requerimiento de Parqueadero para minusválido, podrá darse dentro de los propuestos para residentes y / o visitantes, el Área de este estacionamiento de 3.80 X 5.00 (m.). Parqueaderos para Motocicletas: Uno (1) x cada tres (3) Viviendas, pueden plantearse con servidumbre de estacionamiento. Bicicleteros: dos (2) por cada vivienda del proyecto ubicados en semisótanos preferiblemente o en estructura metálica vertical, cubiertos.</p>	<p>Eliminar requisitos de Parqueaderos y Bicicleteros. Esta se ajustará según la normatividad del municipio. En la fase 1 se validará la normatividad para determinar si es viable financieramente.</p> <p>Bicicleteros: Eliminar condición de bicicleteros. No viable financieramente.</p>

<p>La altura máxima permitida de acceso al conjunto residencial y al parqueadero de los vehículos es de dos coma veinte metros (2,20 m) y se instalará una barra en fachada que impida el acceso de vehículos de mayor altura.</p> <p>Los parqueaderos deben ser construidos con un acabado mínimo correspondiente a adoquín tipo vehicular o en pavimento flexible especificación INVIAS, debidamente numerados y demarcados con pintura reflectiva.</p>	<p>Los parqueaderos deben ser construidos con un acabado mínimo correspondiente a adoquín tipo vehicular o en pavimento flexible o rígido, debidamente numerados y demarcados con pintura reflectiva.</p>
<p>Dotación. Cada salón social propuesto debe contar con Cocineta, con Mesón prefabricado en granito pulido, con lavaplatos integrado, longitud mínima dos coma cuarenta metros (2.40 m).</p> <p>En cada piso del edificio comunal se deben construir baños, en los baños del equipamiento comunal se deben instalar tazas alongadas sin fluxómetro, sistema instalación válvula anti vandálica superior, "x" válvula anti vandálica, sanitarios alta eficiencia, "x" asiento sanitario</p> <p>Institucional abierto, orinal mediano para fluxómetro con agujero de 2", "x" desagüe sifón lvm/orinal, "x" válvula anti vandálica orinal mediano, lavamanos de mesa tipo push, incluye la instalación de juegos de incrustaciones en cerámica correspondientes a Jabonera, Papelera y Toallero.</p> <p>En baño para hombres cada batería debe contar con dos baños con sanitario, tres baños con orinal y tres lavamanos, en las baterías de baños para mujeres se deben entregar mínimo cuatro baños con sanitario y tres lavamanos.</p> <p>Divisiones y puertas en acero.</p> <p>Deben ubicarse baños en cada piso del edificio comunal</p>	<p>Eliminar por ser agrupaciones abiertas. No es viable financieramente.</p>
<p>Urbanismo interno</p> <p>Sistema de redes para aguas lluvias canalizadas.</p> <p>Sistema de redes eléctricas y de alumbrado público canalizadas.</p>	<p>Sistema de redes para aguas lluvias de acuerdo a la norma.</p> <p>Sistema de redes eléctricas y de alumbrado público de acuerdo a la norma.</p>

<p>Sistema de redes de Telecomunicaciones canalizadas.</p> <p>Zonas verdes debidamente niveladas y empradizadas.</p> <p>Todas las redes de los Servicios Públicos deben ser subterráneas y sus respectivas cajas de inspección deben estar debidamente demarcadas y deben contar con sistemas de evacuación de aguas lluvias para evitar que se inunden o se apoce el agua.</p> <p>Cada torre debe contar con sus respectivas cajas de inspección de alcantarillados.</p>	<p>Sistema de redes de Telecomunicaciones de acuerdo a norma.</p> <p>Zonas verdes debidamente niveladas y empradizadas.</p> <p>Todas las redes de los Servicios Públicos deben ser subterráneas o aéreas según normatividad vigente.</p>
<p>Urbanismo</p> <p>Construcción cárcamo de protección red de aguas lluvias.</p> <p>Construcción de vía de acceso principal en pavimento flexible de acuerdo con las especificaciones INVIA.</p> <p>El proponente debe ejecutar el 100% de las vías internas del proyecto en una longitud y ancho que permita el acceso a todos los parqueaderos vehiculares.</p> <p>Diseño y Construcción de Alumbrado público exterior.</p> <p>Equipo de presión agua potable (mínimo dos (02) bombas).</p> <p>Bases anti vibratorias para el equipo de presión.</p>	<p>Construcción de vía de acceso principal en pavimento flexible o rígido de acuerdo con la normatividad vigente.</p> <p>Eliminar Diseño y Construcción de Alumbrado público exterior. No viable financieramente.</p> <p>Equipo de presión agua potable según normatividad vigente.</p> <p>Eliminar base anti vibratorias para el equipo de presión.</p>
<p>Vías. El oferente tendrá a su cargo la construcción del 100% de la vía de acceso a cada agrupación, lo cual incluye las vías en la longitud y los perfiles definidos en el Plan Vial Municipal, los sardineles, andenes con ancho mínimo de 1,50 metros y antejardines, incluyendo la señalización horizontal y vertical y los reductores de velocidad requeridos. Hasta una distancia de 200 ml.</p> <p>El tramo a ejecutar será acordado con la Secretaria de Infraestructura Municipal, el cual en todo caso</p>	<p>Se ejecutará solo el urbanismo interno del proyecto.</p> <p>El municipio será el responsable de ejecutar las vías de acceso al predio y las redes de servicios públicos necesarios para la conexión del proyecto. El Municipio debe entregar los puntos de conexión en un punto colindante con el predio del proyecto.</p>

<p>debe ser el adyacente al proyecto. Las vías vehiculares y peatonales deben diseñarse y construirse con las rampas de acceso que permitan la movilidad y accesibilidad por todo el conjunto residencial de personas con movilidad reducida y en silla de ruedas.</p>	
<p>Iluminación. Iluminación exterior, luminarias en tubo de 2 1/2" calibre 18, bombillos de larga duración tipo LED y en todo caso con sistema de apagado automático</p>	<p>Eliminar. No viable financieramente. La iluminación externa debe estar a cargo del municipio.</p>
<p>Equipo Eléctrico Subestación (Transformador tipo pedestal y accesorios): por convenio EEC / CODENSA (SEGÚN COBERTURA GEOGRÁFICA).</p>	<p>Subestación según normativa vigente. Por convenio EEC / CODENSA (SEGÚN COBERTURA GEOGRÁFICA).</p>
<p>Otros Equipos y Dotaciones En cada agrupación se deben instalar Un Módulo de juegos infantiles y un Módulo de Parque Biosaludable.</p>	<p>Cada conjunta tendrá un módulo de juego infantil. Eliminar requerimiento de modulo saludable.</p>
<p>Equipos contra incendios Será obligación a cargo del Fideicomitente Inversionista y Constructor instalar los hidrantes en cantidad y especificaciones que determine la EMPRESA MUNICIPAL DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO O LA QUE EJERZA SUS FUNCIONES ESP y dejar instalados por lo menos tres gabinetes contra incendios tipo III distribuidos estratégicamente en el conjunto debidamente conectados a la red de acueducto; adicionalmente en cada una de las torres así como en los edificios de los equipamientos comunales (portería, administración, cuartos técnicos, supermercado, salón social comunal) debe suministrarse un extintor manual de 20 libras cargado con polvo químico seco multipropósito ABC, presurizado con nitrógeno,</p>	<p>Los equipos contra incendio serán instalados según lo especifique la normatividad vigente.</p>

<p>válvula en bronce, manómetro, manguera, cinturón plástico y soporte pared, color amarillo.</p>	
<p>Obras Exteriores Señalización zonas exteriores. Paisajismo, Empradización, Jardines ornamentales en zona de jardines, Salón Social Comunal y Portería. Siembra de árboles especies que ayuden al control de vectores especialmente para control del zancudo. Cerramiento perimetral en Reja Metálica h total=2.40 m, con pie de amigos. Los parales del cerramiento cada tres metros de distancia deben tener una altura libre de 3.00m para permitir la posterior instalación de la cerca eléctrica.</p>	<p>Se instalaran jardines de acuerdo a la viabilidad financiera de los proyectos.</p> <p>Por ser agrupaciones abiertas eliminar cerramientos. No viable financieramente.</p>
<p>Parque Lineal Público. Las zonas de reserva de vías y cauces de agua deben entregarse al MUNICIPIO mediante escritura pública y deben entregarse limpias de escombros y basuras, debidamente podadas y con la siembra de los árboles recomendados en este Anexo Técnico, se debe entregar un sendero peatonal adoquinado con un ancho de 2.00 m en una distancia equivalente al largo del lindero e instalar el alumbrado público el cual hará parte del alumbrado interno del conjunto; de igual forma se deben reinstalar los cercos en los linderos definitivos para evitar que sean invadidas o empleadas en usos diferentes al destino establecido en las normas. En donde dichas zonas de cesión coliden con vías públicas debe instalarse un cerramiento con las mismas especificaciones del requerido para cada conjunto residencial cerrado.</p>	<p>Eliminar el requerimiento de sendero peatonal adoquinado con un ancho de 2.00 m una distancia equivalente al largo del lindero e instalar el alumbrado público el cual hará parte del alumbrado interno del conjunto. No es viable financieramente.</p> <p>Eliminar criterio de: cerramiento con las mismas especificaciones del requerido para cada conjunto residencial cerrado. No es viable financieramente. Responsabilidad del Municipio.</p>
<p>Zonas de Cesión Tipo A La zona de reserva ambiental y de cesión Tipo A deben entregarse al MUNICIPIO mediante escritura pública y deben entregarse limpias de escombros y basuras, debidamente podadas y con la siembra de los árboles recomendados en este Anexo Técnico; de</p>	<p>Eliminar criterio de: cerramiento con las mismas especificaciones del requerido para cada conjunto residencial cerrado. No es viable financieramente.</p>

<p>igual forma se deben reinstalar los cercos en los linderos definitivos para evitar que sean invadidas o empleadas en usos diferentes al destino establecido en las normas. En la zona de cesión que colinde con las vías debe instalarse un cerramiento con las mismas especificaciones del requerido para cada conjunto residencial cerrado</p>	
<p>Arborización de las Zonas Verdes, Zonas de Reserva del Reservorio de Aguas Lluvias y Parque.</p> <p>Al interior del urbanismo se deben sembrar árboles y plantas de ornato que embellezcan las zonas verdes, igualmente al ingreso del conjunto y en los accesos al salón social comunal se deben sembrar jardines; y por la cercanía del predio a zonas despobladas proliferan allí mosquitos que son pequeños, pero sus picaduras son fastidiosas y pueden ser portadores de graves enfermedades como la malaria, la fiebre amarilla, el dengue, la encefalitis, entre otras; por lo cual se deben sembrar individuos arbóreos y plantas según esta recomendación.</p> <p>Por eso El Fideicomitente Inversionista y Constructor debe sembrar plantas en las zonas de retiro y reserva y en la franja de parque lineal, en razón de cinco individuos arbóreos por cada unidad de vivienda.</p> <p>Jazmín: (Jasminum officinale), Citronela: (Cymbopogon nardus), Albahaca: (Ocimum basilicum), Romero: (Rosmarinus officinalis), Tomillo limonero: (Thymus x citriodorus), Eucalipto aromático (Corymbia citriodora), Lavanda: (Lavandula), Aceite de cedro: (Juniperus virginiana), Menta: (Mentha x piperita), Apio: (Apium graveolens), Clavo: (Syzygium aromaticum), Canela: (Cinnamomum verum).</p> <p>Las plantas a sembrar serán aprobadas por la Secretaria de Desarrollo Económico y se deben sembrar una vez inicie la obra para cuando llegado el momento de ubicarlas en su lugar definitivo tengan una altura y porte significativos que les permita su crecimiento normal.</p>	<p>Eliminar requisito de siembra de árboles y su mantenimiento. No es viable financieramente.</p>

<p>SERVICIOS PÚBLICOS. Se deben entregar los medidores y contadores debidamente instalados y funcionando para los Servicios Públicos de Energía, Acueducto y Gas Natural.</p>	<p>Eliminar criterio de entregar medidores y contadores de Gas Natural. Lo instala Gas Natural, A cargo del Propietario.</p>
<p>Concursos de Diseño, Arquitectura y Construcción. El Fideicomitente Inversionista y Constructor procederá una vez el proyecto esté concluido a inscribirlo ante las diferentes instituciones, entidades y empresas que realizan a nivel nacional concursos de diseño, arquitectura y construcción de vivienda de interés social.</p>	<p>Eliminar criterio de inscribir proyectos a concursos de diseño, arquitectura y construcción.</p>
<p>B.3. Otras especificaciones del proyecto, C. Especificaciones Técnicas mínimas requeridas en la construcción de viviendas, D. Especificaciones Técnicas mínima requeridas en la construcción del urbanismo, E. Normas y especificaciones de construcción redes de servicios públicos, F. Normas técnicas colombianas para materiales (NTC-Incontec), G. prevención de accidentes, normas de seguridad y reducción del impacto comunitario y H. Supervisión Técnica-Ley 1786 de 2016</p>	<p>Se regirá por normatividad vigente aplicable de la materia.</p>

Sin otro particular,

Cordialmente,



Con todo lo que te mereces

Halver Jaffed Borda

GERENTE DE PROYECTOS

halver.bordap@colsubsidio.com – www.colsubsidio.com

Ciudadela Colsubsidio Carrera 111 A # 82 – 25

Tel. 229 44 40

Celular: 312 377 07 10

