

## ÍNDICE GENERAL

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN
  - 1.1. CONVOCANTE
  - 1.2. OBJETO
  - 1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
  - 1.4. ALCANCE AL OBJETO
  - 1.5. FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO
  - 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. VISITA 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. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS
  - 2.7. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN
  - 2.8. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA
  - 2.9. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
  - 2.10. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES
  - 2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO
  - 2.12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA
  - 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS
  
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. MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA
- 3.4.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS
- 3.4.3. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE
- 3.4.4. CRITERIOS DE DESEMPATE

## 4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

- 4.1. PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN
- 4.2. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN
- 4.3. PRECIO
- 4.4. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE OBRA
- 4.5. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO EN EL CONTRATO DE OBRA
- 4.6. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA
- 4.7. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE COMODATO
- 4.8. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO EN EL CONTRATO DE COMODATO
- 4.9. FORMA DE PAGO
- 4.10. GARANTÍAS DEL CONTRATO
- 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**

### **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 un proceso de selección para contratar la construcción hasta de cien (100) viviendas de interés prioritario, incluido el urbanismo faltante, en el proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL URBANA” en el Lote La Perla, ubicado en el Municipio de Labateca, Departamento de Norte de Santander.

### **1.2. OBJETO**

El objeto del presente proceso es seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para la CONSTRUCCIÓN, incluido el urbanismo faltante, de soluciones de vivienda de interés social prioritario (VIP), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL URBANA” en el Lote La Perla, ubicado en el Municipio de Labateca, Departamento de Norte de Santander, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

### **1.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

El predio donde se construirá el proyecto hizo parte del lote denominado LA PERLA, ubicado en la calle tercera entre carreras octava y décima del Municipio de Labateca. De conformidad con la Resolución 0005 del 25 de junio de 2012, expedida por el Secretario de Planeación Municipal de Labateca, se otorgó licencia de urbanización para el lote LA PERLA, al Municipio de Labateca.

Así mismo, de conformidad con la Resolución 0004 del 25 de junio de 2012, expedida por el Secretario de Planeación Municipal de Labateca, se otorgó licencia de construcción para la ejecución del proyecto “CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL URBANA” en el LOTE LA PERLA, al Municipio de Labateca, para un total de doscientos (200) apartamentos, de 40.60 m<sup>2</sup> cada uno, para un área total aprobada de 4.000 m<sup>2</sup>.

El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-46465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, en donde se desarrollara el proyecto fue segregado y denominado Lote No. 1 mediante la Escritura Pública No 273 del 20 de septiembre del 2012, de la Notaria Única del Círculo de Toledo. El Lote 1 tiene un área de 4.297,05 m<sup>2</sup>, de acuerdo a lo señalado en la escritura antes citada y al plano protocolizado con la misma.

Los linderos del Lote 1 son los que se describen en la escritura Pública No 273 del 20 de septiembre del 2012, de la Notaria Única del Círculo de Toledo.

De acuerdo con el Certificado de Cumplimiento de requisitos para postulación de predios para el programa del subsidio familiar 100% de vivienda en especie – No. FCSC-0109 del 25 de julio de 2012 emitido por FINDETER, las obras de urbanismo se encuentran en el siguiente estado: Redes de acueducto: 100%, Redes de alcantarillado: 100%, Redes de energía: 60% y Vías en sub-base:

60%. Sobre este urbanismo es importante señalar que la certificación suscrita por el Secretario de Planeación Municipal de Labateca manifiesta que fueron construidos hace aproximadamente 8 años.

#### **1.4. ALCANCE AL OBJETO**

La ejecución del objeto del contrato que se celebre como resultado del presente proceso de selección comprende, entre otras, las siguientes actividades:

- 1.4.1** La revisión y/o calibración y/o elaboración de las licencias de urbanismo y construcción, los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales y demás diseños, que consiste en realizar la evaluación y actualización de los mismos, en caso que se requiera, con el fin de optimizar al máximo el diseño urbanístico, para lo cual podrá adelantar el trámite de modificación de las licencias de urbanización y construcción.
- 1.4.2** Revisión y/o calibración y/o la elaboración de estudios y diseños que se requieran para el desarrollo del proyecto de vivienda y el urbanismo faltante (redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, alumbrado público; hidrosanitarios, eléctricos, redes de telecomunicaciones), así como el trámite de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la ejecución de las respectivas obras.
- 1.4.3** La revisión de las obras de urbanismo ya ejecutadas y realización de adecuaciones, ajustes, arreglos y modificaciones que se requieran para el correcto funcionamiento de las mismas y el cumplimiento de las normas vigentes.
- 1.4.4** La construcción de las viviendas las respectivas obras de urbanismo faltantes y la entrega a satisfacción de las mismas. Lo anterior, de acuerdo con las licencias urbanísticas a las que hace referencia el presente documento y sus anexos.
- 1.4.5** 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.
- 1.4.6** La coordinación de visitas técnicas de inspección para verificación de la conformidad y expedición de la certificación de cumplimiento del RETIE del proyecto.
- 1.4.7** El levantamiento final de planos "as built" o Record, de acuerdo a lo realmente construido en obra y teniendo en cuenta los cambios realizados en la construcción a lo largo de la ejecución de la misma.
- 1.4.8** La entrega de las garantías requeridas en este documento.
- 1.4.9** La elaboración y entrega del manual de usuario de la vivienda, reglamento de propiedad horizontal y elaboración de escrituras.
- 1.4.10** La atención de posventa para la totalidad del proyecto en cada una de las viviendas y obras de urbanismo ejecutadas.

**Nota 1.** El proyecto contará con una interventoría que se encargará del control y seguimiento de las actividades de diseño y construcción y que deberá aprobar los productos que resulten de las actividades antes mencionadas.

**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. En caso de que se presente cualquier diferencia entre el interventor y el contratista, esta será resuelta por el Comité Técnico.

## **1.5. FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

### **1.5.1 Fase 1: Revisión del diseño urbanístico y Revisión de las obras de urbanismo ya ejecutadas**

Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de obra, el contratista tendrá un plazo máximo de un (1) mes para:

1. Revisar y evaluar los estudios, documentos técnicos, jurídicos y diseños urbanísticos relacionados con el proyecto, a efectos de determinar si los mismos están acordes con la normativa vigente. En caso de que los documentos mencionados deban ajustarse a la normativa vigente, el contratista deberá hacer los ajustes que considere pertinentes, incluso cuando los impliquen la modificación de la licencia de urbanización. Esta actividad, está incluida en el valor del contrato y no dará lugar a la variación del precio inicialmente pactado.
2. Presentar el Anteproyecto Urbano Arquitectónico que incluirá como mínimo:

Se debe determinar si se toman en cuenta todos los estudios y diseños del proyecto, o si por el contrario, los mencionados estudios y diseños deben ser modificados, caso en cual deberá presentar el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, el cual debe ser aprobado por la interventoría.

Este anteproyecto deberá contener por lo menos:

- Un plano de anteproyecto del planteamiento urbanístico. En este caso, se debe determinar si se toma en cuenta el diseño urbanístico definido en la Licencia de Urbanización o si por el contrario, el mencionado diseño debe ser modificado.
- Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.
- Plano de Cortes y Fachadas generales

Si en el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, aprobado por la interventoría, se presentan propuestas de modificación a los diseños urbanísticos aprobados con la licencia de urbanización, estas deberán calibrar los diseños urbanísticos de acuerdo con el procedimiento previsto en el numeral 1.5.2., en caso contrario se procederá a la ejecución de la Fase prevista en el numeral 1.5.3.

La calibración del diseño urbanístico implica la elaboración y ajuste de todos los documentos necesarios para adelantar el trámite de modificación de la licencia, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, como resultado de la revisión del diseño urbanístico.

Esta Fase implica la revisión de las obras de urbanismo ya ejecutadas y realización de adecuaciones, ajustes, arreglos y modificaciones que se requieran para el correcto funcionamiento de las mismas y el cumplimiento de las normas vigentes.

Esta actividad, está incluida en el valor del contrato y no dará lugar a la variación del precio inicialmente pactado. En todo caso, el contratista adquiere plena responsabilidad por la calidad de los diseños urbanísticos que presente y su concordancia con las normas vigentes.

El contratista tendrá un plazo máximo de un (1) mes para la calibración del diseño urbanístico, contados a partir de la finalización de la Revisión del diseño urbanístico.

## **1.5.2 Fase 2: Revisión y Calibración y/o elaboración del diseño de las viviendas**

### **1.5.2.1 Calibración y/o Elaboración de Diseños complementarios y aprobación de los mismos**

El contratista deberá adelantar la calibración y/o elaboración de diseños complementarios a la licencia de urbanización, los cuales consisten en el diseño de las redes de servicios públicos domiciliarios, de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, telecomunicaciones y alumbrado público del proyecto.

**Nota.** Una vez aprobada la licencia, se deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivos.

### **1.5.2.2 Calibración y/o Elaboración de Estudios y Diseños de la Vivienda**

El contratista deberá calibrar y/o elaborar y presentar al menos los siguientes estudios:

- 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 la licencia de construcción.

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

**Nota.** Para la ejecución de las actividades de que tratan los numerales 1.5.2.1 y 1.5.2.2., el contratista tendrá un plazo máximo de dos (2) meses, contados a partir de la aprobación por parte del interventor, de las actividades descritas en las Fase 1 de este documento. En caso de que se presente cualquier diferencia entre el interventor y el contratista, con relación a la aprobación de las actividades descritas en las Fases 1 y 2, el Comité Técnico resolverá la diferencia.

### **1.5.3 Fase 3: Ajuste, si es el caso, de las licencias de urbanización y construcción**

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 modificación de licencia de urbanización y construcción en legal y debida forma, si es el caso, de conformidad con las condiciones previstas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

### **1.5.5. Fase 4: Construcción de las viviendas:**

Una vez cumplidos los requisitos señalados en las fases anteriores, el contratista deberá presentar al interventor, el cronograma de ejecución de obra ajustado a un plazo máximo de cuatro (4) meses, contados a partir de la terminación de las fases anteriores, en el que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo faltantes, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados entre otras.

El cronograma de obras de urbanismo faltante y construcción de viviendas, deberá especificar por actividad los recursos (materiales, equipos, herramientas y personal) y el tiempo empleado. Se deberán optimizar los frentes de trabajo cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia los cuales serán aprobados por el interventor.

### **1.5.6. Fase 5: Entrega a satisfacción de las viviendas:**

Terminada la fase de construcción el contratista tendrá dos (2) meses para proceder a hacer entrega del urbanismo y las viviendas al patrimonio autónomo derivado constituido para el efecto, 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 resolverá la diferencia.

Igualmente deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita, 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 la vivienda, reglamento de propiedad horizontal, escrituración y registro de la vivienda.

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 el servicio de posventa para cada una de las viviendas y la Urbanización, por un tiempo mínimo de tres (3) meses, contados partir de la fecha de entrega del proyecto.

### **1.5.7. Fase 6: Liquidación Del Proyecto**

Una vez realizada la entrega del proyecto y suscrita el acta de recibo por parte de la interventoría, las partes procederán a la liquidación del contrato.

**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 solución de vivienda recibida a satisfacción, será de hasta cincuenta y ocho (58) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato que se celebre.

El valor que se oferte por solución de vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total de la construcción de las obras de urbanismo faltantes y de construcción de la vivienda, así como el correspondiente a los diseños faltantes necesarios para el desarrollo del proyecto, de los siguientes: estructurales, redes de servicios públicos domiciliarios, de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, telecomunicaciones y alumbrado público del proyecto; redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, eléctricos, redes de telecomunicaciones de las viviendas; la revisión de las obras de urbanismo ya ejecutadas y realización de adecuaciones, ajustes, arreglos y modificaciones que se requieran para el correcto funcionamiento de las mismas y el cumplimiento de las normas vigentes. Igualmente deberá incluir las expensas para la obtención de las modificaciones de las licencias de urbanización y construcción que se requieran, permisos ambientales y entrega de insumos para la constitución del reglamento de propiedad horizontal (si es el caso), y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda.

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 del contrato, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración que incluirá la calibración de



los diseños, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en esta contratación, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

## 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 términos de referencia definitivos.	10 de octubre de 2012	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .
Visita de inspección al inmueble en que se desarrollará el proyecto. LA ASISTENCIA A ESTA VISITA ES OBLIGATORIA	17 de octubre de 2012 a las 2:00.pm	El punto de encuentro será en la entrada principal de la alcaldía municipal de la Labateca, ubicada en la cra 2 No. 4-37.  La hora y punto de encuentro se podrán modificar con dos (2) días hábiles antes de su celebración
Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos – vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia definitivos.	19 de octubre de 2012 de 04:30pm a 05:30 pm	La audiencia se realizará en la ciudad de Bucaramanga. El lugar se informará con dos (2) días hábiles antes de su celebración.  Durante el término de la audiencia también se recibirán observaciones vía correo electrónico, al correo <a href="mailto:viviendagratis@fidubogota.com">viviendagratis@fidubogota.com</a> . Sólo se responderán las observaciones de los correos recibidos antes de las 05:30 pm.
Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos	25 de octubre de 2012	En la página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .
Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.	02 de noviembre de 2012 hasta a las 6:00 p.m	Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en Bogotá D.C. Calle 67 # 7 -37 Piso 3 Fidubogotá.
Período de evaluación de los requisitos habilitantes del proponente	02 al 09 de noviembre de 2012	

Traslado de las evaluaciones de los requisitos habilitantes a los proponentes.	13 al 15 de noviembre de 2012, a las 5:00 p.m.	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes.	16 de noviembre de 2012	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .
Período de evaluación de los proyectos de vivienda ofertados por el proponente y de la propuesta económica presentada los proponentes.	Del 19 al 23 de noviembre de 2012	
Publicación de los informes de evaluación de los proyectos ofertados por los proponentes y de la propuesta económica presentada los proponentes.	26 de noviembre de 2012	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .
Traslado de las evaluaciones de los proyectos ofertados por los proponentes y de la propuesta económica presentada los proponentes.	Del 27 al 29 de noviembre de 2012, a las 5:00 p.m.	
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes	30 de noviembre de 2012	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .
Selección de los proyectos	03 de diciembre de 2012	En la Página WEB <a href="http://www.fidubogota.com">www.fidubogota.com</a> .
Fecha límite para la suscripción y legalización del(los) contrato(s) de comodato y de obra.	21 de diciembre de 2012	

## 2.2. VISITA DE INSPECCIÓN

Se programará una visita al sitio en que se desarrollará el proyecto, el día señalado en el cronograma del proceso de selección, la cual será obligatoria para los futuros proponentes, pues la propuesta presentada por un proponente que no haya asistido a la visita a la que hace referencia este numeral, será rechazada.

Todos los costos ocasionados con la visita son por cuenta del proponente 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 la visita será en la entrada principal de la alcaldía municipal de la Labateca, ubicada en la cra 2 No. 4-37 a las 2:00 pm.

A la visita 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 solo haya asistido el profesional autorizado por uno de los miembros. 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](http://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](mailto: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](http://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 del proceso de selección y de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento.

La oferta deberá presentarse por escrito, 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 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, 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 vigentes, 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. 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.

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

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a identificar 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.

## **2.8. 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.

## 2.9. 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.**

## 2.10. 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.

#### **2.11. 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.**

En lo que se refiere a los requisitos técnicos y jurídicos de los proyectos ofertados, los proponentes podrán aportar información complementaria, a solicitud del evaluador, siempre que no implique modificaciones en las condiciones del proyecto presentado, ni mejoras en su propuesta y siempre y cuando sea entregada dentro de los términos que defina el evaluador.

#### **2.12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA**

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. 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 días (120) 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 efectivas la garantía de seriedad de la oferta.

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

### **2.13. 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:

- 2.13.1** 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.
- 2.13.2** 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.
- 2.13.3** 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.
- 2.13.4** 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.
- 2.13.5** 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.
- 2.13.6** 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.
- 2.13.7** 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.
- 2.13.8** Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- 2.13.9** Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/o hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.



- 2.13.10** 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.
- 2.13.11** Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 2.13.12** Cuando no se presenten los documentos solicitados en el presente documento o no se diligencien sus anexos.
- 2.13.13** Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento.
- 2.13.14** Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 2.13.15** 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.
- 2.13.16** Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- 2.13.17** Cuando el proponente o su designado, no asista a la visita obligatoria, en la fecha, hora y lugar establecidos en el cronograma del presente proceso de selección o quien asista no cumpla con las condiciones señaladas en este documento.
- 2.13.18** Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta.
- 2.13.19** Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas.

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

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano societario competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato hasta por el valor total de la propuesta presentada.

- b. En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el contrato a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo.

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

### **3.1.2. ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL**

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar el contrato que se derive del proceso de selección y iv) que su duración no es inferior al término propuesto para la entrega de las viviendas y dos (2) años más. 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 el contrato 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 párrafos 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 la construcción, o el diseño, o el 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 setenta por ciento (70%) 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 nose encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún período, 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. 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, deberá estar inscrito 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:

***F451100- Trabajos de demolición y preparación de terrenos para la construcción de edificaciones***

- F451103 - Preparación de terrenos para la construcción de edificaciones de tipo residencial y no residencial, y

***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 500m<sup>2</sup> y de alturas mayores a 15m y

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

06: Estructuras de concreto convencionales y

10: Instalaciones Interiores para edificaciones

### 3.1.6. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.

- Señalar la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, que no deberá ser inferior a la fecha prevista para la entrega de las viviendas y 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, no podrá ser inferior a fecha prevista para la entrega de las viviendas y dos (2) años más.
- 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, a favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total de la propuesta, calculando, solo para efectos de la expedición de la garantía, el valor de cada solución de vivienda a cincuenta y ocho salarios mínimos legales mensuales vigentes (58 SMLMV).

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, la cual 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 el(los) respectivo(s) contrato(s), 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 el(los) contrato(s) respectivo(s) o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere la garantía de cumplimiento requerida en el contrato, 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, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocero y administrador FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA tendrá como seleccionado al proponente clasificado en el siguiente lugar, previa instrucción del Comité Técnico, y en consecuencia, le exigirá al referido proponente, la prórroga de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato 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 del contrato o los contratos de obra y 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, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor de su propuesta.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la

financiación del proyecto 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 el proyecto 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.**

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en vivienda, sumen por lo menos cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>) en por lo menos dos (2) proyectos.

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 setenta por ciento (70%) en el consorcio o unión temporal.

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1° 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.

Serán habilitados los proponentes que presenten el siguiente equipo de trabajo, como mínimo:

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica	
			Como / En:	Cumplimiento mínimo
1	Gerente de proyecto	Ingeniero Civil, Arquitecto o Constructor	Gerente de proyectos de vivienda	7 años general y dos proyectos de vivienda.
1	Director de Diseño	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto	Diseño de edificaciones	5 años general y dos proyectos de vivienda
1	Director de Obra	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto	Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción de	5 años general y dos proyectos de

			proyectos de vivienda	vivienda
1	Residente de Obra	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor	Residente de obra, en la construcción de proyectos de vivienda	3 años general y dos proyectos de vivienda

Las hojas de vida de los miembros del equipo mínimo antes mencionado, con sus respectivos soportes, deberán anexarse a la oferta y en el caso en que todos, algunos o uno de ellos no acrediten la experiencia específica solicitada, se rechazará la propuesta. 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.

La formación del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de: Diploma o acta de grado de los estudios de pregrado y posgrado realizados y Fotocopia de la Tarjeta o Matrícula Profesional.

La experiencia del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de Certificados de experiencia laboral, 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, e) Fecha de inicio y de terminación del contrato.

Las hojas de vida presentadas con la oferta no podrán ser modificadas ni sustituidas durante el proceso de selección.

En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo mínimo requerido, con posterioridad a la selección del proponente y/o durante la ejecución del contrato, se deberá presentar previamente, para aprobación del interventor, la correspondiente hoja de vida propuesta, la cual deberá tener igual o superior experiencia a aquella que haya demostrado el profesional al que remplazará.

### 3.3.3. ANEXO TÉCNICO

El oferente deberá manifestar expresamente que ejecutará el proyecto 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 - Menor valor del metro cuadrado de área construida	hasta 60 puntos
Mayor número de metros cuadrados, adicionales	hasta 30 puntos

a los mínimos requeridos	
Mayor experiencia del proponente, adicional a la mínima exigida	hasta 10 puntos
<b>TOTAL</b>	hasta 100 puntos

### **3.4.1. MENOR 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. En el caso en que proponga soluciones de vivienda con áreas y precios diferentes, el valor del metro cuadrado será el obtenido por un promedio ponderado de éstas.

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 del contrato y esto no generará ningún cambio en el precio inicialmente ofertado para cada vivienda. Si en los análisis de precios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores.

El 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 cincuenta y ocho (58) SMLMV so pena de rechazo de la propuesta.

Se asignará el mayor puntaje (60 puntos), a la oferta con el menor precio ofrecido para el metro cuadrado de área construida 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 menor precio ofrecido (Valor de m<sup>2</sup> construido ofrecido en la oferta más baja) y el precio de la oferta que se califica (valor del m<sup>2</sup> considerado) por sesenta (60) puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Valor de m}^2 \text{ construido ofrecido en la oferta más baja}}{\text{Valor del m}^2 \text{ considerado}} * 60$$

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 (60 puntos), y que cumpla sustancialmente con lo requerido en el presente documento.

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

### **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. En el caso en que proponga soluciones de vivienda con áreas diferentes, el área de la vivienda, para efectos de aplicación de la fórmula, será el obtenido por un promedio ponderado de las áreas ofrecidas en el proyecto.

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 modificará 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 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 m<sup>2</sup> considerado) y el mayor número de metros cuadrados ofrecidos por solución de vivienda (número de m<sup>2</sup> ofrecidos en la oferta más favorable) por 30 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{número de m}^2 \text{ considerado}}{\text{número de m}^2 \text{ ofrecidos en la oferta más favorable}} * 30$$

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.

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

### **3.4.3. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE.**

De conformidad con las certificaciones aportadas con la oferta, que cumplan con las condiciones establecidas en el numeral 3.3.1, se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará el mayor puntaje (10 puntos), al proponente con el mayor número de metros cuadrados construidos por proyecto en viviendas terminadas. 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 construidos por proyecto en viviendas terminadas acreditado por el proponente que se evalúa (número de m<sup>2</sup> considerado) y el mayor número de metros cuadrados construidos por proyecto en viviendas terminadas acreditado por el proponente que tenga mayor experiencia (número de m<sup>2</sup> acreditados por el proponente con mayor experiencia) por diez (10) puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{número de m}^2 \text{ considerado}}{\text{número de m}^2 \text{ acreditados por el proponente con mayor experiencia.}} * 10$$

En todo caso, el proponente deberá cumplir como mínimo con la experiencia establecida en el numeral 3.3.1, para ser habilitado.

### **3.4.4. 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 por metro cuadrado construido de vivienda.

Si el empate continúa, se seleccionará al proponente que haya acreditado el mayor número de metros cuadrados construidos de experiencia.

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

## **4. CONDICIONES DE CONTRATACION**

### **4.1. PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN**

Teniendo en cuenta que, el(los) inmuebles en que se desarrollará el proyecto 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 denominado \_\_\_\_\_, 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, en caso de resultar éste último seleccionado.

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 el folio de matrícula inmobiliaria.

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 desarrollará el proyecto 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 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 fideicomiso.

#### **4.2. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo que se establezca en el contrato de obra dependerá del término ofrecido por el proponente y se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, previo perfeccionamiento del contrato y cumplimiento de los requisitos de legalización del mismo. La entrega material de las viviendas la debe realizar el proponente a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO denominado \_\_\_\_\_, o la persona que esta designe, dentro del término mencionado, sin superar el máximo plazo establecido en este documento.

El contrato de comodato precario tendrá como plazo de ejecución el mismo que se establezca para el contrato de obra e iniciará su ejecución a partir de la suscripción del contrato.

#### **4.3. PRECIO**

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. La propuesta económica deberá incluir todos los costos directos e indirectos y los tributos que deba pagar el proponente para la ejecución del proyecto de vivienda.

#### **4.4. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE OBRA**

- 4.4.1** Realizar los estudios y diseños faltantes y las modificaciones a que haya lugar de los ya existentes, necesarios para el desarrollo del proyecto, de los siguientes: estructurales, redes de servicios públicos domiciliarios, de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, telecomunicaciones y alumbrado público del proyecto; redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, eléctricos, redes de telecomunicaciones de las viviendas.
- 4.4.2** En el caso que sea necesario adelantar todos los trámites necesarios para obtener las modificaciones a las licencias Urbanísticas y de Construcción para el proyecto, asumiendo todos los gastos y costos que estos trámites impliquen.
- 4.4.3** Elaboración de las especificaciones técnicas detalladas, en caso que no existan, 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 el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.

- 4.4.4** Suscribir el acta de inicio del contrato.
- 4.4.5** Realizar revisión de las obras de urbanismo ya ejecutadas y adecuaciones, ajustes, arreglos y modificaciones que se requieran para el correcto funcionamiento de las mismas y el cumplimiento de las normas vigentes
- 4.4.6** Ejecutar el proyecto de vivienda a que hace referencia el presente documento, incluida la construcción de obras de urbanismo faltantes y 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.
- 4.4.7** Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe 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, incluyendo los trámites consistentes al sometimiento al régimen de propiedad horizontal.
- 4.4.8** 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 a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- 4.4.9** Una vez finalizadas las etapas de aprobación de estudios y diseños, en caso que se requieran, y de las modificaciones a las licencias urbanísticas y de construcción a que haya lugar, presentar un cronograma detallado de ejecución de la obra, que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo faltantes, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados entre otras.
- 4.4.10** Elaborar y actualizar en conjunto con el interventor, un libro o bitácora en el que se consigne diariamente la información sobre el desarrollo de la obra. Este documento debe estar debidamente foliado y el registro de datos en el mismo debe ser continuo y sin espacios.
- 4.4.11** Presentar los informes que le solicite el interventor o el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA en relación con la ejecución del proyecto y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relacione con la ejecución del proyecto.
- 4.4.12** Adelantar en el caso que sea necesario, los trámites para la modificación de la licencia de urbanización y de construcción del Proyecto, asumiendo todos los gastos y costos que estos trámites impliquen. Así mismo y en el caso que sea necesario, adelantar los trámites para la modificación de la licencia de urbanización del Proyecto.
- 4.4.13** 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 a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.

- 4.4.14** Permitir que el interventor y quien designe el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA realice visitas de seguimiento a las obras.
- 4.4.15** 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, la fecha de terminación de las viviendas no podrá superar lo establecido en los presentes términos de referencia, salvo que el contratista justifique el retraso y su justificación sea avalada por el interventor, caso en el cual los respectivos informes deben ser presentados al Comité Técnico del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación del cronograma y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo.
- 4.4.16** A partir de la fecha de terminación de las viviendas, deberá estar a disposición para 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 expida este certificado no habrá lugar al pago de las viviendas.
- En el caso en que el interventor no emita el certificado de existencia de las viviendas, 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.
- 4.4.17** Entregar el reglamento de propiedad horizontal (cuando sea el caso), y adelantar los trámites necesarios para el registro del mismo en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a entregar.
- 4.4.18** Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- 4.4.19** Elaborar el reglamento de propiedad horizontal (cuando sea el caso), el manual de usuario de la vivienda y elaboración de escrituras.
- 4.4.20** Comparecer en la fecha establecida, a la suscripción de las escrituras en donde se protocolicen los actos de transferencia de las viviendas, así como a cualquier acto de aclaración o modificación que se requiera para el debido registro del acto de transferencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes.

- 4.4.21** Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de las actas terminación y liquidación del contrato y de entrega material de las viviendas, así como a las demás obras realizadas en ejecución del proyecto.
- 4.4.22** Obligarse a 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 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.
- 4.4.23** El contratista deberá prestar el servicio de posventa para cada una de las viviendas y la Urbanización, por un tiempo mínimo de tres (3) meses, contados partir de la fecha de entrega del proyecto.
- 4.4.24** Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del interventor o de la sociedad fiduciaria.
- 4.4.25** 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 del proyecto 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
- 4.4.26** 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.
- 4.4.27** Entregar todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría.

- 4.4.28** Aportar, en el momento de la firma del contrato de obra y como requisito para la suscripción del mismo, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato.

La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución del contrato y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales.

La entidad financiera que emita la carta 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.

- 4.4.29** 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.
- 4.4.30** Pagar los impuestos a que haya lugar para lograr la ejecución del proyecto y del contrato de obra.
- 4.4.31** Realizar la entrega material de las viviendas a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO denominado \_\_\_\_\_.
- 4.4.32** Informar a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO denominado \_\_\_\_\_, 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.
- 4.4.33** Llevar un registro fotográfico donde se evidencia el inicio y ejecución de la obra, según las actividades descritas en el cronograma presentado por el contratista.
- 4.4.34** 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.
- 4.4.35** 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.
- 4.4.36** 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.
- 4.4.37** Suscribir todas las actas de las reuniones que se adelanten en desarrollo del contrato de obra y remitirlas al supervisor del contrato de interventoría, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes, junto con los documentos que soporten el contenido de las mismas.

- 4.4.38 Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.
- 4.4.39 Cumplir, en el desarrollo del contrato, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.
- 4.4.40 Entregar las viviendas y las demás zonas que hagan parte del proyecto en perfecto estado.
- 4.4.41 Presentar un informe final de ejecución de la obra.
- 4.4.42 Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto.
- 4.4.43 Entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto.
- 4.4.44 Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción.
- 4.4.45 Suscribir, simultáneamente con el contrato de obra, en condición de comodatario, el contrato de comodato del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto de vivienda.
- 4.4.46 Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.
- 4.4.47 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 EL CONTRATO DE OBRA**

- 4.5.1 Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato de obra y de su acta de inicio.
- 4.5.2 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.
- 4.5.3 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. Obtención de la(s) licencia(s) de construcción y/o modificaciones de las licencias urbanísticas.
  - b. Desenglobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión del proyecto.
  - c. Registro del reglamento de propiedad horizontal.
  - d. Suscribir las escrituras en donde se protocolicen los actos de transferencia de las viviendas, así como todas las aclaraciones y modificaciones a los mismos y a los

que haya lugar para su debido registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

e. Solicitud de individualización catastral de las viviendas.

f. Los demás que deban adelantarse para la debida ejecución del proyecto.

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

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

**4.5.6** 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.

**4.5.7** Las demás que le imponga su condición de propietario del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

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

**4.6.1** Designar o contratar un interventor para el seguimiento del proyecto 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.

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

#### **4.7. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE COMODATO**

**4.7.1** Recibir a título de comodato precario, el(los) predio(s) sobre los que se desarrollará el proyecto.

**4.7.2** 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.

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

**4.7.4** Pagar de manera oportuna los servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s)

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

- 4.7.6 Responder por todos los daños causados a terceros que sean imputables al COMODATARIO, durante el término de ejecución del contrato de COMODATO.
- 4.7.7 Responder ante el COMODANTE por los daños que se causen y que sean imputables al COMODATARIO durante la ejecución del contrato.
- 4.7.8 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.
- 4.7.9 Garantizar que no se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en el inmueble y responder ante EL COMODANTE y ante terceros en el caso en que esto ocurra.
- 4.7.10 Restituir el inmueble, una vez terminado el plazo de ejecución del contrato de comodato.
- 4.7.11 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 del artículo 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 EL CONTRATO DE COMODATO**

- 4.8.1 Entregar el(los) predio(s), para el desarrollo del proyecto.
- 4.8.2 Facilitar, en su condición de propietario, que el **COMODATARIO**, pueda cumplir con la destinación de los bienes y demás obligaciones contenidas en el contrato.
- 4.8.3 Pagar los impuestos y contribuciones que recaigan sobre el(los) predio(s) durante la vigencia del contrato.
- 4.8.4 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO \_\_\_\_\_ pagará el ochenta por ciento (80%) 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 denominado \_\_\_\_\_ 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, generados en virtud del sometimiento al régimen de propiedad horizontal, y de las zonas de cesión del proyecto.
- iv) La solicitud de desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.
- v) Planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto, los manuales de operación y mantenimiento.
- vi) Acta de recibo a satisfacción suscrita por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO denominado \_\_\_\_\_.

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO \_\_\_\_\_ pagará el veinte por ciento (20%) restante del valor de las viviendas cuando éstas estén efectivamente transferidas a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- i) Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia para quien adquiera la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera 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.

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 del año previsto por el oferente en el cronograma propuesto para la terminación de las viviendas.

El contratista, de acuerdo con el cronograma 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 del proyecto, en los siguientes eventos:

- i) Cuando 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.
- ii) Cuando concluya una fase de por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del número de viviendas a entregar, 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 totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia.

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 DEL CONTRATO**

El proponente seleccionado deberá constituir a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO denominado \_\_\_\_\_, las garantías que a continuación se indican:

- a) **De cumplimiento del contrato:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y 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 del contrato 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 total del contrato, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo definitivo de los trabajos por parte de EL CONTRATANTE
- d) **Responsabilidad civil extracontractual:** por una cuantía equivalente al ciento por ciento (100%) del valor total del contrato, 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 del contrato 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 rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, podrán acudir a los mecanismos de solución previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá al juez del contrato.

En todo caso, toda diferencia o controversia que surja entre las partes por o con ocasión del contrato, incluyendo su celebración, ejecución, perfeccionamiento, terminación, salvo las que puedan ser resueltas mediante proceso ejecutivo, y cuando así lo disponga el contratista, se resolverán por un Tribunal de Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas:

- El Tribunal de Arbitramento estará integrado por tres (3) árbitros, uno de los cuales será designado por el contratante y otro por el contratista, el tercero, será designados de común acuerdo por las partes. A falta de acuerdo entre las partes, se seleccionará a partir de sorteo que realizará el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá de la 'Lista A' de árbitros de ese Centro.
- El Tribunal de Arbitramento se sujetará al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- El Tribunal funcionará en Bogotá, en la sede del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta ciudad y fallará en derecho;
- Al momento de aceptar su designación, los árbitros deberán manifestar por escrito a las partes su independencia e imparcialidad para actuar como árbitros en la diferencia o controversia entre las partes.

Cuando el contratista decida que la(s) diferencia(s) sean resueltas por un Tribunal de Arbitramento, los costos que se generan en virtud del ejercicio de esta potestad, serán pagados en su totalidad por el contratista.

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

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

#### **4.15. DOCUMENTOS CONTRACTUALES**

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

- Los términos de referencia, con sus anexos, oficios aclaratorios y adendas.
- Los estudios y diseños del proyecto a ejecutar.
- Las licencias urbanísticas y de construcción del proyecto a ejecutar.
- Los diseños del proyecto.
- El reglamento de propiedad horizontal del proyecto.
- 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 del contrato, de conformidad con la ley colombiana.

#### **4.17. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO**

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato o 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 denominado \_\_\_\_\_, 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:

- 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.
- 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.
- Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta, ni en los contratos que de ella se deriven.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Que la presente oferta consta de \_\_\_\_\_ sobres, cada uno con \_\_\_ y \_\_\_ folios, respectivamente.

Atentamente,

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

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

Oferente \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_

Fax \_\_\_\_\_

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

**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL**

DEFINITIVOS

**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 el contrato 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 el contrato 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 del contrato 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 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**

Área construida de las viviendas ofrecidas, en m <sup>2</sup> (Mínimo 40.6 m <sup>2</sup> por vivienda).	Área construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área construida ofrecida – 40.6 m <sup>2</sup> )	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 58 smlmv so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 2)
M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	SMLMV	SMLMV

**NOTA 1.** Al multiplicarse el valor del m<sup>2</sup> 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 el contrato de obra.

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 Multifamiliares y que su costo no exceda los cincuenta y ocho (58) SMLMV.
- El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización y sus modificaciones, 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 la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener las prórrogas o modificaciones de las licencias urbanísticas y de construcción a que haya lugar.
- El proyecto debe entregarse urbanizado, es decir, debe 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, puntos y aparatos, 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 proyecto tenga cubrimiento de este servicio.

- Área construida mínima por solución de vivienda: Cuarenta punto y seis metros cuadrados (40.6 m<sup>2</sup>). 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 por los espacios establecidos en los diseños arquitectónicos aprobados de acuerdo con la Licencia de Construcción y sus modificaciones, no obstante como mínimo debe contener 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 2.30 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 del proyecto ofertado.
- En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de las licencias vigentes y sus modificaciones, 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**

Se deberán instalar al menos dos (2) puertas por solución de 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.



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 Y APARATOS ELÉCTRICOS**

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

### **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.

## **2. 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 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 del proyecto 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 del proyecto, 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 del proyecto, serán garantizadas por la Alcaldía Municipal de Labateca.

Los diseños de las redes secundarias de urbanismo del proyecto, 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 técnicos de soporte de los presentes términos de referencia.

**NOTA 2:** En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos y entregados, 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 del proyecto, conforme a la normatividad urbanística de cada municipio y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

El proyecto debe dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del Municipio 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 en la página web de fidubogota, [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com), de manera indicativa, 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:

### **1. Escrituras:**

- Escritura lote de mayor extensión, No. 240 del 15 de mayo de 1990 de la Notaría Primera Principal del Círculo de Pamplona.
- Escritura de englobe y división material del lote del proyecto, No. 273 del 20 de septiembre de 2012 de la Notaría Única del Círculo de Toledo.

### **2. Certificados de Tradición y Libertad:**

- Certificados de Tradición y Libertad – matrículas inmobiliarias 272-17711 y 272-18447.
- Certificado de Tradición y Libertad lote del proyecto – matrícula inmobiliaria 272-46465

3. Certificación Urbanística y mapa EOT:
  - Certificación Urbanística del 22 de junio de 2012 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Labateca.
  - Mapa EOT.
4. Estudio Geotécnico.
  - Estudio Geotécnico elaborado en febrero de 2004.
5. Licencia de Urbanismo.
  - Licencia de Urbanismo / Resolución 0005 del 25 de junio de 2012.
6. Licencia de Construcción.
  - Licencia de Construcción / Resolución 000 del 25 de junio de 2012.
7. Certificaciones disponibilidades de servicios.
  - Certificación disponibilidad Acueducto del 12 de junio de 2012 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Labateca.
  - Certificación disponibilidad Alcantarillado del 12 de junio de 2012 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Labateca.
  - Certificación disponibilidad Energía del 5 de julio de 2012 expedida por Centrales Eléctricas del Norte de Santander S. A. E. S. P – Regional Pamplona.
8. Certificaciones Varias expedidas por la Alcaldía Municipal de Labateca.
  - Certificación de obras ejecutadas del 22 de junio de 2012.
  - Certificación de no invasión del 12 de junio de 2012.
  - Certificación que el predio no se encuentra en zona de alto riesgo del 12 de junio de 2012.
  - Certificación que el predio no tendrá afectación ambiental del 12 de junio de 2012.
  - Certificación que el predio no se encuentra en zona de reserva de obra pública del 12 de junio de 2012.
  - Certificación que el predio es apto para vivienda del 12 de junio de 2012.
  - Certificación de uso del suelo del predio del 12 de junio de 2012.
  - Certificación que el predio es urbano del 22 de junio de 2012.
  - Certificación Estudio de Títulos del 19 de junio de 2012.
  - Certificación que el predio está libre de limitaciones del 21 de junio de 2012.

Los siguientes documentos reposarán en las oficinas de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Labateca 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. Los interesados podrán consultarlos en el horario de oficina:

- a. Documentos de cabida y linderos del predio del proyecto de vivienda.
- b. Licencia de Urbanismo y planos anexos.
  - Licencia de Urbanismo.
  - Planos Urbanísticos.
- c. Licencia de Construcción y planos anexos.
  - Licencia de Construcción.
  - Planos Arquitectónicos.
  - Planos Estructurales.
- d. Diseños y planos complementarios.

DEFINITIVOS