

MUNICIPIO DE ZARZAL – VALLE DEL CAUCA

INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO MIRADORES DE JOSEFINA UBICADO EN EL MUNICIPIO ZARZAL – VALLE DEL CAUCA, INTERESADO EN VINCULARSE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS PARA QUE DESARROLLE POR SU PROPIA CUENTA Y RIESGO LA COMERCIALIZACIÓN, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN DEL PROYECTO.

ENERO DE 2023

Contenido

1. INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN	5
1.1. CONVOCANTE	5
1.2. OBJETO	5
1.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO	6
1.4. ALCANCE AL OBJETO	7
1.5. FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO	9
1.6. CONDICIONES DE GIRO	10
1.7. RÉGIMEN LEGAL	11
1.8. PRESUPUESTO OFICIAL DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO	11
1.9. DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS	12
1.10. IDIOMA.	12
1.11. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN	12
2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN	13
2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN	13
2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERÉSADOS Y/O	13
2.3. VISITA AL PREDIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.	14
2.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN	14
2.5. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS	14
2.6. PROPUESTA ECONÓMICA	16
2.7. PROPUESTA ARQUITECTONICA	17
2.8. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS	17
2.9. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN	17
2.10. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA	18
2.11. CONSIDERACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZARZAL EN LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS	18
2.12. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES	19
2.13. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO	19
2.14. VIGENCIA DE LA PROPUESTA	19
2.15. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS	20
2.16. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN	21
3. CRITERIOS DE SELECCIÓN	22
3.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO	22

3.1.1.	CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA	22
3.1.2.	ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL	22
3.1.3.	OBJETO SOCIAL	24
3.1.4.	CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	25
3.1.5.	DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL	25
3.1.6.	GARANTÍAS.	26
3.2.	REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO	27
3.2.1.	CARTA DE CAPACIDAD FINANCIERA	27
3.2.2.	REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT.	28
3.2.3.	DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS	28
3.2.4.	SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT	28
3.3.	REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO	28
3.3.1.	REQUISITOS DE EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA HABILITANTE DEL PROPONENTE.	29
3.3.2.	EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL	30
3.4.	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	31
3.4.1.	FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA	32
3.4.1.1.	Experiencia Del Proponente en Construcción.	32
3.4.1.2.	Experiencia Del Proponente en Enajenación	32
3.4.1.3.	Mayor Capacidad Financiera	32
	- Mayor índice de liquidez	32
	- Menor Índice De Endeudamiento	33
3.5.	PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA	33
3.6.	SELECCIÓN DE PROPUESTAS	33
3.7.	CRITERIOS DE DESEMPATE	33
3.8.	CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA.	34
4.	CONDICIONES DE CONTRATACIÓN	35
4.1.	PARTES DEL CONTRATO Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN	35
4.2.	VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN	35
4.3.	OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	35
4.3.1.	OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO, las cuales adquiere una vez se suscriba el Otrosí al Contrato de Fiducia Mercantil en el cual se otorgue dicha calidad:	39
	POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO.	39

4.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	44
4.5. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL CONTRATOS DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON EL PATRIMONIO AUTÓNOMO	45
4.6. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO	46
4.7. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD	46
4.8. GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	46
4.9. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL	46
4.10. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES	46
4.11. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉSES	47
4.12. DOCUMENTOS CONTRACTUALES	47
4.14. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL	47
FIDUCIARIA POPULAR. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO XXXXXXXXXXXXXXXX	48
FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA	51
1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS	55
1.2.1.1. Marcos y puertas	55
1.2.1.2. Ventanas	55
1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS	56
1.2.2.1. Sanitarios	56
1.2.2.2. Lavamanos	56
1.2.2.3. Ducha	56
1.2.2.4. Incrustaciones	56
1.2.2.5. Mesón y lavaplatos	56
1.2.2.6. Lavadero	56
1.2.2.7. Puntos para lavadora	57
1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS	57
1.2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO	57
1.2.5. PISOS Y ENCHAPES	58
1.2.5.1. Pisos	58
1.2.5.2. Enchape piso	58
1.2.5.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero	58
1.2.6. CUBIERTA	58
1.2.6.1. CIELOS RASOS	58
1.2.7. FACHADAS Y CULATAS	59
1.4. POSVENTAS	59

1. INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

1.1. CONVOCANTE

El MUNICIPIO DE ZARZAL – VALLE DEL CAUCA celebró, en calidad de Fideicomitente Aportante, un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA POPULAR en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL, el cual administra recursos en especie para el desarrollo del proyecto denominado MIRADORES DE JOSEFINA ubicado en Zarzal – Valle del Cauca FIDUCIARIA POPULAR obra en este acto en calidad de vocera y administradora del P.A. INMOBILIARIO ZARZAL, como convocante del proceso de selección, de acuerdo con la instrucción que ha recibido para el efecto por Municipio.

1.2. OBJETO

EL FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL, a través de FIDUCIARIA POPULAR, requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para prestar los servicios de: **ESTUDIOS Y DISEÑOS, PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN, CONEXIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS, URBANISMO INTERNO, VENTA, LEGALIZACIÓN Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO, PARA LA ENTREGA DE 720 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL PROYECTO MIRADORES DE JOSEFINA del municipio de ZARZAL – VALLE DEL CAUCA**, bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

El proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario-VIS/VIP respecto del cual se podrá presentar.

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Tipología	Número mínimo de soluciones de VIS/VIP
Valle del Cauca	Zarzal	Miradores de Josefina	Multifamiliar	720

El proponente, presentará propuesta para la construcción de aproximadamente 720 viviendas VIS/VIP, distribuidas en etapas, distribuidos en al menos cinco (5) tipologías de vivienda con áreas construidas desde 42.82m², siempre y cuando cumpla con los lineamientos urbanísticos.

El número de viviendas por tamaño dependerá finalmente de la demanda que se presente para cada una de ellas, lo mismo que por el óptimo aprovechamiento del lote y en consecuencia el número total de viviendas puede variar.

El proyecto se construirá por etapas y el número de etapas dependerá de las ventas de las viviendas. En todo caso el FIDECOMITENTE CONSTRUCTOR hará todo lo que este a su alcance para realizar la totalidad del proyecto en un término máximo de cuarenta y ocho (48) meses.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO

El proyecto al que hace referencia el numeral 1.2 de este documento, se ejecutará en el predio que se relaciona a continuación, que será trasferido por el Municipio de Zarzal para incrementar el FIDEICOMISO INMOBILIARIO ZARZAL de conformidad con los parámetros establecidos en el Contrato Fiduciario y el cual será destinado para el desarrollo del Proyecto, inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 384-147790 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tuluá, Valle del Cauca.

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matrícula inmobiliaria	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área y linderos del lote
Conjunto Residencial MIRADORES DE JOSEFINA	Municipio de Zarzal	384-147790	00-02-0002-0640-000	Carrera 6 salida al alizal	27704,98 mts2 NORTE: PUNTO 21-1 EN UNA DISTANCIA DE 12,772 METROS, CON VIA PUBLICA CARRERA 6; AL NOR-ORIENTE: PUNTO 1-2, EN UNA DISTANCIA DE 29,104 METROS, CON VIA PUBLICA CARRERA 6; AL NOR-OCCIDENTE: PUNTOS 20-21, EN UNA DISTANCIA DE 5,016 METROS, CON PREDIO DE AMPARO PEDROZA; AL NOR-ORIENTE: PUNTO 19-20, EN UNA DISTANCIA DE 31,89 METROS, CON PREDIO DE AMPARO PEDROZA Y OTROS; AL NOR-OCCIDENTE: PUNTO C-19, EN 79,011 MEETROS, CON CIUADAELA LAS LAJAS; AL ORIENTE: CON PUNTOS 2-4, EN UNA DISTANCIA DE 69,572 METROS, CON LOTE 2 MOTIVO DE ESTA DIVISION Y AL SUR-OCCIDENTE: PUNTOS B-C, EN UNA DISTANCIA DE 95,917 METROS, CON LOTE 2 MOTIVO DE ESTA SUBDIVISION. -

1.4. ALCANCE AL OBJETO

Se suscribirá un Otrosí al Contrato de Fiducia Mercantil, constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO ZARZAL con el fin de realizar la vinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR seleccionado, quien estará encargado de la gerencia, construcción y ventas del Proyecto. El otrosí al contrato de Fiducia que se celebre como resultado del presente proceso de selección deberá comprender, como mínimo, las actividades señaladas en este documento, para el proyecto, conforme las cláusulas contractuales que se establezcan, adicionalmente en el citado Otrosí, el seleccionado debe manifestar conocer y aceptar los derechos y las obligaciones a su cargo contenidas en el contrato fiduciario, los cuales podrán ser objeto de modificación una vez sea revisado por las partes (FIDEICOMITENTE APORTANTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR) en aspectos no fundamentales según la factibilidad del proyecto.

Para la ejecución del proyecto el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá realizar las actividades señaladas en este documento y en su anexo técnico, entre otras, deberá realizar las siguientes actividades.

- Elaborar los diseños arquitectónicos, los cuales deberán ser aprobados con la supervisión del Municipio a través de la Oficina de Planeación. Se deberán entregar planos arquitectónicos, memoria descriptiva del proyecto. Incluyendo los detalles constructivos requeridos. En todo caso el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.
- Elaborar los diseños estructurales, incluyendo las memorias de cálculo. Es obligación del Constructor entregar los planos definitivos y el documento escrito de las memorias.
- Realizar el estudio geotécnico del lote, los diseños urbanísticos, diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, alumbrado público interno del proyecto y los demás requeridos, y tramitar la respectiva licencia de urbanización y/o construcción; así como los permisos o autorizaciones, ante las autoridades competentes, que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.
- Realizar los estudios y diseños requeridos como; los diseños hidrosanitarios y eléctricos de las viviendas.
- Elaborar planes de ventas que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto **INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y /O PRIORITARIO DENOMINADO MIRADORES DE JOSEFINA**
- Asumir la dirección, administración y control de la ejecución de la obra.
- Análisis para la proyección, socialización, promoción, comercialización y ventas del proyecto.
- Asesoría y acompañamiento a los postulantes en lo relacionado con temas jurídicos y de financiamiento.
- Construir y entregar a satisfacción, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, el número de viviendas de interés social y/o prioritario que se indique en los diseños aprobados por parte de la oficina de planeación. Ese número de viviendas en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 1.2 de este documento para este proyecto.

- Revisión de las minutas correspondientes a las escrituras resultantes del proceso, asesoría y acompañamiento a las personas o familias beneficiarias en tramites notariales y de registro de las viviendas.
- Acompañar a los beneficiarios de las viviendas en las gestiones para tramitar los subsidios del gobierno y de las cajas de compensación familiar y de los créditos de las entidades financieras a que hubiere lugar.
- Liquidación del proyecto de vivienda VIS/VIP.
- Las viviendas se entregarán en condiciones de habitabilidad, como mínimo con las especificaciones exigidas para viviendas de interés social VIS o viviendas de interés prioritario VIP, de acuerdo con las cartillas del MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO.

El Fideicomitente Constructor adquiere plena responsabilidad por la calidad de las obras que ejecute y deberá cumplir con las Normas Técnicas Colombianas en su última versión del Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC, Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, y las aprobadas por la autoridad competente en la licencia de Construcción.

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

Proyecto	Valor Unidad
MIRADORES DE JOSEFINA VIS	Hasta 135 SMMLV
MIRADORES DE JOSEFINA VIP	Hasta 90 SMMLV

El valor de total venta de las viviendas incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, adicionalmente, los costos indirectos, financieros, administración y utilidades propias de la gerencia, ventas y construcción del proyecto.

EL MUNICIPIO DE ZARZAL, aportará el inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** y recursos en dinero., que se aportaran al **FIDEICOMISO P.A INMOBILIARIO ZARZAL** para la construcción de las viviendas, urbanismo y conexión de servicios públicos. Los recursos se aplicarán a título de subsidio distribuidos en partes iguales entre los beneficiarios. Es decir que los beneficiarios podrán acceder a subsidios del Municipio y del Gobierno nacional para lograr el cierre financiero de la vivienda objeto de compra. El municipio de Zarzal mediante acto administrativo establecerá las condiciones para acceder a estos subsidios.

El valor de las viviendas disponibles cuando haya cambio de año será reajustado al incremento del salario mínimo. Así mismo, se incrementará solo por razones justificadas en cuanto a incremento de los precios o disponibilidad de los materiales y la mano de obra, como consecuencia de factores económicos, sociales, ambientales y sanitarios, demográficos y demás factores externos que, por fuerza mayor o caso fortuito, representen un incremento en los costos directos e indirectos

del proyecto. Los aumentos se realizarán previa concertación con el municipio y en ningún caso podrán exceder los topes que por ley aplican para estos tipos de viviendas.

1.5. FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

- 1.5.1. FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir del municipio de Zarzal el inmueble y los recursos en dinero por parte del **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del *Contrato Mercantil de Administración y Pagos* y comprende la suscripción del contrato de comodato precario; selección del Fideicomitente Constructor de acuerdo con los términos de la invitación y finaliza una vez se firma el Otro si modificatorio del contrato, para dar inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** del **PROYECTO**.
- 1.5.2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales interesadas en adquirir unidades resultantes de cada etapa constructiva del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Popular administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el contrato. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas respectiva del **PROYECTO**, para el inicio de la promoción del **PROYECTO**, es decir la primera ETAPA.
- 1.5.3. FASE PREVIA - CONDICIONES:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos provenientes del municipio que hacen parte del cierre financiero que se acreditará por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de las viviendas, más las cuotas iniciales de cada etapa constructiva del **PROYECTO** y sus rendimientos, igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido el presente contrato. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es de seis (6) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción de la primera etapa constructiva del **PROYECTO**, prorrogables, si fuere necesario automáticamente por el mismo tiempo. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción de las etapas constructiva de la primera etapa del **PROYECTO**, se modificará este contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE**.
- 1.5.4. FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA**

FIDUCIARIA ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase, para cada una de las etapas será de 6 meses contados a partir de la fecha que se declare terminada la fase previa de etapa constructiva del **PROYECTO**, prorrogables, si fuere necesario por el mismo tiempo. Para empezar la construcción de cada una de las etapas del proyecto el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene un plazo de un (1) mes contado a partir de la suscripción del acta de iniciación de trabajo.

1.5.5. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Esta fase se llevará a cabo en la medida en que se entregue las unidades habitacionales a los beneficiarios compradores una vez culminada la construcción y entrega a satisfacción de cada una de las unidades habitacionales.

1.5.6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del contrato suscrito con la sociedad fiduciaria y la presentación final de cuentas, una vez acontecida cualquiera de las causales de terminación del contrato de fiducia mercantil. En la Liquidación del patrimonio autónomo, la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo realizará la devolución de los rendimientos financieros y restituirá la porción del lote de terreno no desarrollado al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, es decir al Municipio de Zarzal en caso de que no se construya todo el proyecto.

1.6. CONDICIONES DE GIRO

Durante la fase previa o de condiciones se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los dineros entregados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE (Municipio de Zarzal)** y entregados por los **ENCARGANTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la Etapa de Construcción del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, sobre **LOS INMUEBLES** sobre el cual se va a desarrollar el proyecto.
- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO. LOS**

INMUEBLES debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.

- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero de cada etapa del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE (Municipio de Zarzal)**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ENCARGANTES** y los recursos provenientes del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ya sea en operaciones de crédito o los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, junto con los correspondientes soportes.
- g. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros Todo Riesgo Construcción Y Responsabilidad Civil expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

1.7. RÉGIMEN LEGAL

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, según lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 4° del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre el MUNICIPIO DE ZARZAL y FIDUCIARIA POPULAR y por lo señalado en este documento.

1.8. PRESUPUESTO OFICIAL DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO

El presente proceso de selección de constructor no contiene un presupuesto oficial, por lo que se trata de la escogencia de un fideicomitente inversionista y constructor con quien se constituirá un Patrimonio Autónomo ante la fiduciaria, razón

por la cual el valor del futuro contrato es indeterminado, para efectos legales se tendrá el valor del avalúo catastral del inmueble objeto de transmisión de dominio o parqueo a la fiduciaria, es decir de **DOS MIL SETECIENTOS SETENTA MILLONES CUATRO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$2.770.498.000)**. En caso de no lograrse las ventas esperadas este predio volverá al dominio del Municipio.

Los proponentes deben presentar sus propuestas acordes al alcance de las unidades que pueden ser implantadas en el predio, se ha estimado que se pueden desarrollar aproximadamente SETECIENTAS VEINTE (720) VIVIENDAS.

1.9. DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS

La presente convocatoria pretende adjudicar a un Inversionista Constructor que aporte, por su cuenta y riesgo, recursos para la realización del proyecto. Por su parte el Municipio de Zarzal, como Fideicomitente aportante, aportará subsidios en especie, en aras de transformar el hábitat a favor de la comunidad, en cumplimiento a lo dispuesto en el Parágrafo Primero del Acuerdo No. 558 de 2021, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Concejo Municipal.

La terminación de cada una de las etapas será certificada por el constructor, con el visto bueno del veedor. Deberá realizar la entrega de las soluciones habitacionales debidamente terminadas con las especificaciones propias de las viviendas VIS y VIP y realizado el trámite para la respectiva escrituración a los beneficiarios.

1.10. IDIOMA.

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

La Oferta y sus anexos deben ser presentados en español. Los documentos con los cuales los Proponentes acrediten los requisitos habilitantes de que trata la sección VI que estén en una lengua extranjera, deben ser traducidos al español y presentarse junto con su original otorgado en lengua extranjera. Para firmar el contrato, el Proponente que resulte adjudicatario debe presentar la traducción oficial al español de los documentos presentados por escrito en idioma extranjero, la cual deberá ser oficial en los términos del artículo 251 del Código General del Proceso, cumpliendo el trámite de Apostilla o consulado.

1.11. 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

A continuación, se presentan las fechas y plazos máximos para adelantar las actividades relacionadas con el presente proceso de contratación; proceso que adelantará EL MUNICIPIO directamente y a través del Fideicomiso:

ETAPA EL PROCESO	FECHA	LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a constructores	05/01/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Popular https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias
Fecha límite para recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección	10/01/2023	Deberán ser remitidas a los correos claudia.malagon@fidupopular.com.co y julieth.gonzalez@fidupopular.com.co O radicadas en físico en las oficinas Bogotá: Cra 13a #29-24 piso 21 en nombre de Caludia Malagón y/o Julieth Gonzalez Cali: Cra 4 #9-60 piso 15 en nombre de Carlos Fernández
Evaluación de Propuestas	11/01/2023	Comité evaluador
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección	12/01/2023	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Popular https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias
Adjudicación y Celebración del contrato de Fiducia.	13/01/2023	Fiduciaria Popular

2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERÉSADOS Y/O

PROPONENTES Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página <https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias>

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en los correos electrónicos claudia.malagon@fidupopular.com.co y julieth.gonzalez@fidupopular.com.co, dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, medio y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El Interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

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

FIDUCIARIA POPULAR, como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. INMOBILIARIO ZARZAL, por su parte, podrá enviar la correspondencia a las direcciones, números de fax o correos electrónicos registrados por los interesados o proponentes. Cualquiera de estas formas de comunicación será válida, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB.

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

2.3. VISITA AL PREDIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.

Para efectos de reconocer el lugar donde se ejecutará el contrato y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones del objeto a contratar, de la ubicación y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera su costo y duración, EL OFERENTE, tendrá la obligación de realizar, bajo su propia cuenta y riesgo, visita al sitio donde se tiene prevista la realización de las obras, según la dirección indicada en los presentes términos. El oferente deberá previamente coordinar con el Evaluador designado por el MUNICIPIO DE ZARZAL en los teléfonos que hacen parte de la resolución de supervisión, para la visita a realizar.

Los costos de la visita (desplazamiento), conocer, examinar e inspeccionar el sitio de las obras serán por cuenta del oferente.

La no asistencia a la visita del predio dará lugar a que se rechace cualquier propuesta presentada.

2.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

Las consultas a los términos de referencia, deberán formularse a través de los correos electrónicos claudia.malagon@fidupopular.com.co y julieth.gonzalez@fidupopular.com.co, dentro del plazo comprendido entre la remisión de los términos de referencia los oferentes podrán solicitar por escrito aclaraciones adicionales, las que serán resueltas y enviadas por correo electrónico a los oferentes del proyecto de acuerdo a lo establecido en el CRONOGRAMA del proceso de selección.

2.5. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

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

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

La oferta deberá presentarse por escrito, para el proyecto mencionado en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, cumpliendo con los criterios relativos al número de proyectos y número de viviendas señalados en el mismo, en archivos pdf, de la siguiente manera:

- a) Un archivo pdf 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 archivo deberá estar nombrado con la denominación "ARCHIVO 1" e indicar como mínimo:

- El número del proceso de selección
- El nombre del convocante
- El nombre del proponente y de su representante legal

Este archivo, deberá incorporar los Anexos No. 1 y 2 diligenciados con sus respectivos soportes.

- b) Un archivo pdf, el cual contendrá la propuesta económica y arquitectónica del proyecto descritos en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia respecto de los cuales presenta propuesta, el Anexo No. 3 diligenciado, y de acuerdo con las con los requisitos exigidos en el anexo 4 y deberá estar marcado con la denominación "ARCHIVO 2" indicando como mínimo:

- El número del proceso de selección
- El nombre del convocante
- El nombre del proponente y de su representante legal

Los archivos mencionados en los literales a) y b) del presente numeral deberán ser remitidos mediante correo electrónico, a los correos y fecha señaladas en el presente documento. Todos los documentos deberán ser presentados en idioma español, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos de las viviendas a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados por el proponente o su representante.

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

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

No se aceptarán propuestas enviadas por 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 estas, salvo que se trate de una aclaración solicitada

por FIDUCIARIA POPULAR. como vocero del FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.

El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.

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

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

2.6. PROPUESTA ECONÓMICA

Si bien no será un criterio de asignación de puntaje, el oferente debe presentar su oferta económica en el formato contenido en el Anexo No. 3. No se aceptarán propuestas económicas en otros formatos ni que el diligenciamiento sea incompleto o no se ajuste a las indicaciones establecidas en el presente documento. Para todos los efectos, se entenderá el proyecto respecto del cual el proponente presenta oferta serán únicamente los que incorpore en el Anexo No. 3, sin perjuicio de que éste se encuentre debidamente diligenciado.

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

Los precios de la vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total construcción de la vivienda y obras de urbanismo requeridas, así como la correspondiente elaboración, revisión y ajuste de los estudios y diseño arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la urbanización, expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción, permisos ambientales y la elaboración, protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal, la gerencia y ventas, si es el caso, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y sus anexos.

Los precios que ofrezca el proponente cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto.

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

El valor ofrecido por vivienda para el proyecto será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de construcción.

En la medida en que los contratos de diseño y construcción están sujetos a precio, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

2.7. PROPUESTA ARQUITECTONICA

Si bien no será un criterio de asignación de puntaje, el oferente debe presentar su oferta arquitectónica cumpliendo con los requisitos contenidos en el Anexo No. 4. Para lo cual, deberá adjuntar además la siguiente información.

- a. Localización general indicando la orientación del proyecto
- b. Cuadro de áreas que indiquen claramente las áreas.
- c. Implantación general del proyecto.
- d. Plantas arquitectónicas.
- e. Fachadas y cortes por fachadas
- f. Render: Representación de la imagen real tridimensional del proyecto.
- g. Todos los planos deben ser presentados en el formato establecido, debidamente rotulados, cada área marcada, cotas, niveles.

2.8. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección FIDUCIARIA POPULAR, en su calidad de vocero del FIDEICOMISO INMOBILIARIO, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso.

2.9. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a relacionar las propuestas presentadas. Las propuestas que sean entregadas después 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 <https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias> un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron y quiénes son los proponentes.

2.10. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Evaluador podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página <https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias>

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección podrán realizarse por parte del MUNICIPIO DE ZARZAL hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el vencimiento de cada una de las actividades. La información relativa a la hora y punto de encuentro para la realización de las visitas a los predios en que se desarrollarán los proyectos y de la audiencia de aclaración de los términos de referencia, se podrá modificar dos (2) días hábiles antes de su celebración.

2.11. CONSIDERACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZARZAL EN LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas será la Secretaría de Planeación Municipal. 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 evaluador decidirá 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 el evaluador.

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

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

El informe de evaluación permanecerá a disposición de los proponentes en la Página

WEB <https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias> por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término presenten las observaciones que estimen pertinentes. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones al informe de evaluación, éstos no podrán, modificar o mejorar sus propuestas.

2.12. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

El evaluador, realizará la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.

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

El evaluador podrá verificar la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo. El evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no se encuentran habilitados, y así lo señalará en el informe.

2.13. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

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

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

2.14. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. FIDUCIARIA POPULAR. en su condición de vocero del FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera, sin superar en todo caso los ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso, previa justificación por parte del proponente. Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal

manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma.

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

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

2.15. 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:

- Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal ha sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
- 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.
- Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección, y no se adjunte la respectiva autorización.
- Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento.
- Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados en un idioma diferente al idioma español o se presenten con algún valor en moneda extranjera.
- Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.
- Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- Cuando el oferente no realice la visita al predio en el que se va a realizar el proyecto en los términos del punto 2.1 y 2.3 de esta convocatoria.
- Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u horas señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto estimado, por vivienda, para alguno o todos los proyectos.

- Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- Cuando el oferente condicione su oferta.
- Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta o se presente como miembro de más de un proponente.
- Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos por un número de viviendas diferentes al rango establecido para el proyecto de acuerdo al numeral 1.2.
- Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los predios, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la verificación que realice el FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocero y administrador del FIDEICOMISO INMOBILIARIO para el efecto.
- Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas
- Cuando no se presente manifestación de interés.

2.16. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, procederá la terminación anticipada del proceso, independientemente del estado en que se encuentre:

- Cuando no se presente ningún interesado en la fecha, hora y lugar que se señala en el cronograma, para realizar las visitas de inspección a los predios en que se desarrollarán los proyectos de vivienda objeto de este proceso, de acuerdo con lo establecido en este documento.
- Cuando no se reciba ninguna propuesta antes del vencimiento del término establecido en el cronograma, para el cierre del proceso de selección.
- Cuando ninguno de los proponentes cumpla con los requisitos habilitantes de carácter jurídico.

En el evento en que se presente alguno de los casos señalados, se publicará un aviso

del convocante, en la página Web <https://www.fidupopular.com.co/en/convocatorias> informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes. Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las

causales mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

3.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

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

3.1.1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

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

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá:

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

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

3.1.2. ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce

la representación legal y las facultades de este, 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 tres (3) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar los contrato que se deriven del proceso de selección. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

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

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

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

- Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de referencia.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país.

Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos numerales precedentes, según corresponda.

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales colombianas 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 tres (3) 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 tres (3) 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 construcción de viviendas desde hace por lo menos tres (3) 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 y en general la facultad para realizar las actividades necesarias establecidas del contrato obra de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, el objeto social de 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 acreditación de la experiencia deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

3.1.4. CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL

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

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

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

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

3.1.5. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes
- El objeto del consorcio o unión temporal deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionadas a la celebración del contrato o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de todas las viviendas y del proyecto, y de dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado. Sin embargo, en caso de que algunos de los miembros no cumpla con el objeto contractual, podrá ceder su participación en el Consorcio o Unión Temporal. El cesionario deberá cumplir con los requisitos exigidos en este proceso de selección.

- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad o NIT y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(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.

3.1.6. GARANTÍAS.

El proponente favorecido, en su calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR constituirá con la suscripción del contrato, a favor del Patrimonio Autónomo, una garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con los siguientes amparos, cuantías y vigencias.

A. Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.

Con la suscripción del Otro si al contrato de Fiducia, el Fideicomitente Constructor deberá presentar dicha garantía por el equivalente del diez (10%) del presupuesto total de los costos indirectos del proyecto, los cuales deberán ser aprobados previamente por el fideicomiso con una vigencia igual al plazo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil y Tres (3) años más.

B. Pólizas de Seguros Todo Riesgo en Construcción y Responsabilidad Civil Extracontractual (RCE)

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que la sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume la obligación de emitir en favor del FIDEICOMISO y/o MUNICIPIO la siguiente garantía:

Constituir con anterioridad al inicio de las etapas de construcción de acuerdo a proceso constructivo presentado y una vez cumplidas las CONDICIONES para la liberación de los recursos recaudados de los OPTANTES COMPRADORES destinados a la construcción del PROYECTO a favor de EL FIDEICOMISO y/o MUNICIPIO, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, la PÓLIZA DE SEGURO TODO RIESGO CONSTRUCTOR: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más. ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de esta. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplida las CONDICIONES del negocio.

3.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

3.2.1. CARTA DE CAPACIDAD FINANCIERA

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP.

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA	
INDICADOR	INDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o Igual a 3
Índice de Endeudamiento	Menor o Igual a 0,50
Razón de Cobertura de Intereses	Mayor o igual a 3 y/o indeterminado

INDICE DE LIQUIDEZ (IL): Indica cual es la capacidad del proponente para cancelar sus deudas a corto plazo comprometiendo sus activos corrientes, es decir, por cada peso de deuda corriente establece cuanto se tiene de respaldo en activo corriente; entre más alto sea el índice, menor es el riesgo de que exista incumplimiento de las deudas a corto plazo.

Los activos corrientes normalmente incluyen caja, títulos valores de corto plazo, cuentas por cobrar e inventarios. Los pasivos corrientes normalmente incluyen las cuentas por pagar, deuda de corto plazo y gastos acumulados.

Índice de Liquidez (IL) = Activo corriente / Pasivo corriente

El Municipio de Zarzal determina como índice de liquidez que debe ser mayor a 3

INDICE DE ENDEUDAMIENTO (IE): Refleja el grado de apalancamiento que corresponde a la participación de los acreedores en los activos del proponente. Mientras más alto sea este índice menor es el apalancamiento financiero.

Índice de Endeudamiento (IE): Pasivo total / Activo Total

El Municipio de Zarzal determina como índice de endeudamiento que debe ser menor o igual a 0,50

RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES: Refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. El Municipio de Zarzal, considera un tope mayor o igual, en la razón de cobertura de interés de 3 y/o indeterminado, con esto se demuestra que el proponente, tiene una buena capacidad de cubrir sus obligaciones financieras.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales la capacidad financiera será directamente proporcional a su porcentaje de participación.

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

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

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. REQUISITOS DE EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA HABILITANTE DEL PROPONENTE.

El proponente deberá tener experiencia acreditada, en contratos cuya actividad sea la Construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social, que cumpla con las siguientes condiciones:

General

- Tener como mínimo 5 años de experiencia en construcción de vivienda, y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de consorcios y uniones temporales, se tendrá en cuenta lo dicho en el numeral 3.1.2 ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL. Deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto. La no acreditación de este requisito dará lugar a la eliminación de la propuesta.

Específica

- Tener como mínimo 3 años de experiencia en construcción de vivienda de interés social y/o prioritaria, y en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de consorcios y uniones temporales, se tendrá en cuenta lo dicho en el numeral 3.1.2 ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL. Deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto. La no acreditación de este requisito dará lugar a la eliminación de la propuesta.
- Haber construido no menos del doble de unidades de vivienda de interés social a construir por etapa, sin embargo este numero no podrá ser inferior a 250 unidades; para lo cual deberá aportar cualquiera de los siguientes soportes, las licencias de construcción, los contratos o las actas de recibo de las correspondientes obras que pretenda acreditar, las escrituras públicas y/o certificados de tradición y libertad de las mismas.
- El proponente deberá acreditar la ejecución como constructor de vivienda de interés social y/o prioritario en el territorio nacional, cuya área construida sea igual o mayor a 12.800 metros cuadrados.
- El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas de por lo menos 150 viviendas. Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones suscritas por el representante legal y el revisor fiscal o contador público del proponente o del miembro del proponente que haya actuado como vendedor de las viviendas en la(s) que se especifique en forma expresa el número de viviendas efectivamente transferidas, manifestando expresamente si los títulos de propiedad en los cuales actuó como tradente se registraron dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección.

- La no acreditación de cualquiera de estos requisitos específicos dará lugar al rechazo de la propuesta.

3.3.2. EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL

El Municipio de Zarzal teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se vinculará el oferente seleccionado, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

- Formación Académica Y Especializaciones

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, expedida por la entidad respectiva.

Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Específica
DIRECTOR DEL PROYECTO	Ingeniero Civil o Arquitecto	Mayor a cinco (5) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional. Acreditar la Dirección de Obra en un (1) proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario. Certificar que en su trayectoria profesional se hayan terminado de construir, en total un número igual o superior al 30% del número de soluciones de viviendas ofrecidas.
DISEÑADOR ESTRUCTURAL	Ingeniero Civil o Arquitecto.	Mayor a diez (10) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional. Acreditar los Diseños de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda de interés prioritario, con un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del número de viviendas ofrecidas.
RESIDENTE DE OBRA	Ingeniero Civil o Arquitecto.	Mayor a tres (3) años de experiencia profesional, a partir de la expedición de la matrícula profesional. Acreditar la Residencia de Obra en un (1) proyecto de vivienda de interés prioritario en los últimos años (3) años anteriores a la fecha de cierre del proceso, en los que se hayan terminado de construir, en total un número igual o superior al veinte por ciento (20%) del número de soluciones de viviendas ofrecidas.

Los profesionales señalados anteriormente podrán ser cambiados por otros que reúnan los mismos o mejores resultados.

- Acreditación Experiencia Del Personal

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o acta de grado, en las condiciones

establecidas. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

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

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

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

- Fecha de la certificación.
- Nombre de la entidad que certifica.
- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene,
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional y número de identificación.
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato del profesional.
- Objeto del contrato del profesional (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional, acta de grado o el documento que haga sus veces, y copia de la cédula de ciudadanía.

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
FACTORES DE PUNTAJE ESPECIFICA	
EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS VIS	200 PUNTOS
EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE PROYECTOS VIS	200 PUNTOS
MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA	
MAYOR INDICE DE LIQUIDEZ	300 PUNTOS
MENOR INDICE DE ENDEUDAMIENTO	300 PUNTOS
TOTAL, PUNTAJE	1.000 PUNTOS

3.4.1. FACTORES PUNTAJE EXPERIENCIA ESPECIFICA

3.4.1.1. Experiencia Del Proponente en Construcción.

- Proyectos Vivienda VIS/VIP multifamiliar o bifamiliar, cuya sumatoria sea no menor de 250 soluciones de vivienda y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 4 niveles de altura. 100 puntos.
- Proyectos de Vivienda VIS/VIP multifamiliar o bifamiliar, cuya sumatoria sea de más de 250 hasta 300 soluciones de vivienda y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 4 niveles de altura. 150 puntos.
- Proyectos Vivienda VIS/VIP multifamiliar, cuya sumatoria sea de más de 300 soluciones de vivienda y que alguno de los proyectos sea igual o superior a 4 niveles de altura. 200 puntos.

TOTAL, PUNTAJE MAXIMO POR EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DEL PROPONENTE 200 PUNTOS.

3.4.1.2. Experiencia Del Proponente en Enajenación

- Proyectos Vivienda VIS/VIP multifamiliar o bifamiliar, cuya sumatoria sea de hasta 150 soluciones de vivienda. 100 puntos.
- Proyectos de Vivienda VIS/VIP multifamiliar o bifamiliar, cuya sumatoria sea de más de 150 hasta 200 soluciones de vivienda. 150 puntos.
- Proyectos Vivienda VIS multifamiliar, cuya sumatoria sea de más de 200 soluciones de vivienda. 200 puntos.

TOTAL, PUNTAJE MAXIMO POR EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DEL PROPONENTE 200 PUNTOS.

3.4.1.3. Mayor Capacidad Financiera

- Mayor índice de liquidez

Se asignará el mayor puntaje (300 puntos) al proponente que presente en su RUP el mayor índice de Liquidez. A las demás ofertas, se les asignaran puntos así:

A la segunda oferta con mayor índice de liquidez se le asignara 180 puntos.

A la tercera oferta con mayor índice de liquidez se le asignara 160 puntos.

Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de mayor índice de liquidez se le ira restando 20 puntos.

- **Menor Índice De Endeudamiento**

Se asignará el mayor puntaje (300 puntos), al proponente que presente en su RUP el menor índice de endeudamiento. A las demás ofertas se les asignarán puntos así:

A la segunda oferta con menor índice de endeudamiento se le asignara (180 puntos)

A la tercera oferta con menor índice de endeudamiento se le asignara (130 puntos)

Y así sucesivamente a cada oferta en su orden de menor índice de endeudamiento se le ira restando (50 puntos).

En el caso de consorcios o uniones temporales se tomará el índice de endeudamiento aportado por el miembro de la unión temporal o consorcio que tenga el mayor porcentaje de participación en esta.

3.5. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA

El puntaje de cada propuesta será el resultado de sumar los puntajes obtenidos de acuerdo con lo indicado en los numerales 3.4.1.1; 3.4.1.2 y 3.4.1.3 de estos términos de referencia.

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el MAYOR puntaje y por lo tanto la que alcance el MAYOR valor posible de la calificación (1.000 puntos) o la que se aproxime más a los (1000 puntos) y que cumpla con lo requerido en el presente documento.

3.6. SELECCIÓN DE PROPUESTAS

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

La propuesta identificada con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será la primera seleccionada, de manera que el proyecto incluido en esa propuesta será ejecutado por el proponente de esta, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.

3.7. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el menor índice de endeudamiento, de continuar el empate, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya presentado el mayor índice de liquidez, y si el empate persiste, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas para la

definición del orden en que será incorporado en la lista por parte del evaluador. El sorteo se realizará en audiencia a la que serán invitados los proponentes interesados y que se realizará en la fecha, hora y lugar indicados en el cronograma del proceso de selección.

3.8. CAUSALES DE RECHAZO DE LA OFERTA.

Además de los casos contenidos en la ley, el Municipio de Zarzal, rechazará las Ofertas presentadas por las siguientes causales de rechazo:

- Cuando el objeto social del oferente no corresponda al objeto del proceso.
- Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
- Cuando el oferente no presente, dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
- Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos.
- Cuando se encuentre o compruebe que el oferente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
- Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento para Fiduciaria Popular S.A, como vocera del FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL
- Cuando el oferente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
- Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
- Cuando el Oferente habiendo sido requerido por Fiduciaria Popular S.A, como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
- Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
- Cuando el mismo Oferente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
- Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.

- Cuando la propuesta o la subsanación a la misma sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que, de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.
- Cuando el oferente no haya realizado la visita al predio donde se ejecutará el proyecto.

4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

4.1. PARTES DEL CONTRATO Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

El contrato de comodato precario a suscribir, para que el Fideicomitente Constructor que resulte seleccionado ejerza la vigilancia y custodia del(los) predio(s), durante el término de ejecución del (los) proyecto(s) se deberá suscribir y perfeccionar entre el Patrimonio Autónomo y el Fideicomitente Constructor.

En el momento de la firma de la modificación al contrato, el proponente deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por la FIDUCIARIA POPULAR S.A., para la vinculación. Así mismo, deberá suscribir antes del inicio de la fase de construcción el modelo de contrato de comodato indicado por la Patrimonio Autónomo.

4.2. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

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

Una vez terminadas las viviendas, el Fideicomitente Constructor debe adelantar el trámite de escrituración de las mismas y el proceso de cobro de los pagos respectivos y de los subsidios gubernamentales deberá adelantarlos el Fideicomitente Constructor ante el FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL, sin embargo, una vez recibidas las viviendas y los proyectos a satisfacción, por parte del MUNICIPIO, la entrega material de las viviendas y del proyecto la debe realizar el Fideicomitente Constructor, siempre que el FIDUCOMITENTE CONSTRUCTOR haya recibido los subsidios del gobierno nacional y/o de las Cajas de Compensación, los créditos y la totalidad de las cuotas iniciales.

4.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

En virtud de la firma del Otrosí al contrato de Fiducia Mercantil que realice la respectiva vinculación de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este contraerá las siguientes obligaciones:

- Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y/o en las escrituras de transferencia, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de los inmuebles se deriven según el respectivo contrato de comodato precario.
- Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
- Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los **OPTANTES COMPRADORES Y PROMITENTES COMPRADORES**, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que a la letra indica: "5.2.3.3. La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse".
- Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**.
- Al patrimonio autónomo corresponde el pago de los impuestos por la transferencia del predio (s) al fideicomiso, el pago de los servicios públicos hasta la entrega de las viviendas y los impuestos y contribuciones de las escrituras públicas de las viviendas resultantes del proyecto, en los términos de la ley 1537 de 2012.
- Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** como propietario fiduciario, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** devolverá los dineros depositados en el Fondo de Inversión Rentar junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.
- Informar a los **OPTANTES COMPRADORES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
- Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los

pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.

- Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la FIDUCIARIA.
- Otorgar en la fecha de firma del Otro si al contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** y de la **FIDUCIARIA POPULAR** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- Presentar la certificación semestral en la que indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Indicar a **LOS OPTANTES COMPRADORES** el número de la cuenta bancaria de recaudo donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por LA FIDUCIARIA en los Fondos de Inversión administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del encargo que cada uno de **LOS OPTANTES COMPRADORES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá informar, a **LOS OPTANTES COMPRADORES**, que **LA FIDUCIARIA** no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado a la cuenta de recaudos, hasta que la FIDUCIARIA obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por **LOS OPTANTES COMPRADORES**, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES** para efectos de constatar los recaudos que se hayan entregado, documentos que deben ser remitidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Una vez **LOS OPTANTES COMPRADORES** interesados hayan consignado las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda en los Fondos de Inversión administrados por **FIDUCIARIA POPULAR.**, **LA FIDUCIARIA** reconocerá, de manera individual a cada **OPTANTE COMPRADOR**, los rendimientos que dichos recursos generen a partir de la fecha en la cual se haya realizado dicha consignación.
- Mantener actualizada la información que le requiera **LA FIDUCIARIA**.
- Prestar todo el soporte que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieran en ejecución del presente contrato.
- Aprobar o improbar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación, los informes que periódicamente le rendirá **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión.
- Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los activos que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- Informar a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia los eventos que puedan afectar el cumplimiento de la finalidad del presente contrato y/o los que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal.

- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios acordados para atender los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**. Su pago corresponderá al patrimonio autónomo.
- Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que grave el **BIEN INMUEBLE**. Los recursos serán aportados por el fideicomiso.
- Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
- Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de los inmuebles, así como del pago de las comisiones u honorarios correspondientes al **VEEDOR** por el **CONTRATO DE VEEDURÍA**, de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir de la suscripción del presente contrato, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y las cuotas de administración -de ser el caso-
- Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del **PROYECTO** por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al **PROYECTO**, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO** o la entidad financiera que financie el **PROYECTO** si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez cumplidas las **CONDICIONES**, en los términos de la cláusula 3.16 del presente contrato.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá instruir a **LA FIDUCIARIA** respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- Allegar a **LA FIDUCIARIA** los soportes que esta solicite, donde conste que se efectuaron las retenciones en la fuente según las normas legales vigentes.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá realizar a través de un ingeniero distinto al que elaboro los diseños estructurales la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones que deberán cumplir con la totalidad de las normas previstas en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, o demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, recayendo la responsabilidad sobre este.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y quien realice por cuenta de éste el diseño estructural del **PROYECTO** deberá llevar a cabo la ejecución del mismo conforme lo aprobado en la licencia de construcción independientemente de su uso, recayendo la responsabilidad sobre estos.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán las demás obligaciones establecidas en el contrato, en las escrituras públicas que contengan las transferencias del BIEN INMUEBLE, en el contrato de comodato precario y en la ley.

4.3.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO, las cuales adquiere una vez se suscriba el Otrosí al Contrato de Fiducia Mercantil en el cual se otorgue dicha calidad:

POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO.

- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrán las obligaciones y derechos derivados de la calidad de enajenador del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente se obliga a:
- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- Coordinar con la **FIDUCIARIA** la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el **PROYECTO** una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Popular., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: “Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria”.
- Promocionar las **UNIDADES** y los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, y determinar los valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a las mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por LA FIDUCIARIA, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las tarjetas de recaudo asignadas a las **UNIDADES**.
- Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.

- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerentes del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.

POR EL DISEÑO DEL PROYECTO

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asumen las siguientes obligaciones:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las viviendas suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, de redes internas de la construcción, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Atender los resultados a las consultas ante la OFICINA DE PLANEACION u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del **PROYECTO**, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del **PROYECTO** y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la OFICINA DE PLANEACION en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **OPTANTES COMPRADORES** que se requieran.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del **PROYECTO**.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, sí estos son conformados para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones de este.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del **PROYECTO** así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a **LOS PROMITENTES COMPRADORES/LOS OPTANTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y

especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni veedor de proyectos inmobiliarios.

- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante **LOS PROMITENTES COMPRADORES/LOS OPTANTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni veedor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

POR LA GERENCIA DEL PROYECTO

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a:

- Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción del **PROYECTO**, en caso de que se requiera, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o una persona natural o jurídica debidamente aprobada por el comité Comercial de Fiduciaria, con el fin de que el **FIDEICOMISO** reciba los recursos provenientes del mismo.
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las casas suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la Oficina de PLANEACION MUNICIPAL en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de **LOS PROMITENTES COMPRADORES/LOS OPTANTES COMPRADORES** que se requieran en los términos establecidos en las cartillas del **MINISTERIO DE VIVIENDA** para las viviendas **VIP y VIS**.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del **PROYECTO** durante su ejecución por parte del diseñador.

- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del **PROYECTO**, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por PLANEACION MUNICIPAL previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del **PROYECTO**.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL VEEDOR**, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del FIDEICOMISO.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las UNIDADES.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS OPTANTES COMPRADORES**, y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Realizar el respectivo registro de la transferencia de las **UNIDADES** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES** en el término previsto para ello en las respectivas escrituras de transferencia. Dentro de los cinco (5) días siguientes al registro entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste dicha inscripción.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten **LOS PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.
- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.

POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que diere lugar dichas adquisiciones.
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado, motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus trabajadores y con los trabajadores relacionados con el **PROYECTO**.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- Ejecutar las obras de construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO** en los términos aprobados por la autoridad competente.
- Solicitar al FIDEICOMISO, durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución de este, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno.
- Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, debido a no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.

- Construir las **UNIDADES**, las **ZONAS COMUNES** se entregarán cuando se haya construido el 80% de las unidades del proyecto, para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos récord correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general.
- Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar las **UNIDADES** con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- Controlar que la contratación de contratistas, personal, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** se haga en estricto cumplimiento de la ley aplicable.
- Exigir a los contratistas las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del **PROYECTO** y controlar los costos de construcción del **PROYECTO**.
- Responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las **UNIDADES** a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. Dicha obligación se incluirá expresamente en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escritura de transferencia.
- Constituir con anterioridad al inicio de cada etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **OPTANTES COMPRADORES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) Todo riesgo en construcción, Responsabilidad Civil Extracontractual. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES**.

4.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

- 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 Fideicomitente Constructor, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias
- En el caso en que se presente un comprobado incumplimiento reportado por el Veedor, presentar los respectivos informes al FIDEICOMITENTE APORTANTE, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación de los cronogramas y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación de este y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.
- Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los diez (10) días calendario siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de construcción.
- Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

4.5. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL CONTRATOS DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON EL PATRIMONIO AUTÓNOMO

- Recibir a título de comodato precario, el(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán los proyectos, antes del inicio de la fase de construcción de los mismos.
- Cumplir las obligaciones señaladas en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil, incluyendo la vigilancia y custodia del(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán los proyectos.
- Cuidar, y conservar el(los) predio(s) en forma tal que se mantenga en buen estado, siendo su responsabilidad el mantenimiento a que haya lugar en los términos del artículo 2203 del Código Civil.
- No variar la destinación, ni el uso propuesto para el (los) predio (s) dado en comodato y responder por su correcta utilización.
- Pagar de manera oportuna los servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s)
- Responder por todos los daños causados a terceros que sean imputables al comodatario, durante el término de ejecución del contrato de comodato.
- 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. Se exceptúan los daños ocasionados por fenómenos de la naturaleza o casos fortuitos.
- Velar con el apoyo de las autoridades locales que no se presenten invasiones u ocupaciones indebidas en el inmueble.
- Informar al comodante y al Veedor del contrato de construcción, en forma inmediata y por escrito, los deterioros o amenazas que sufran el(los) bien(es) entregados en comodato, sin perjuicio de la responsabilidad de vigilancia y custodia a cargo del Fideicomitente Constructor.
- Restituir el(los) inmueble(s) sobrantes, en buen estado, al propietario de estos, una vez terminado el **PROYECTO** suscrito con **FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL**.
- -Asumir la responsabilidad de guardián del(los) predios dados en comodato, en su calidad de comodatario, y responder por la realización, dirección y manejo

de las labores de construcción que se adelantarán y en general por las actividades y afines y conexas con el desarrollo de dicha construcción. En consecuencia, mantendrá indemne al **FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL, a FIDUCIARIA POPULAR**, y al Fideicomitente, ante cualquier reclamación que pueda derivarse del desarrollo de las obligaciones a su cargo, del incumplimiento de sus obligaciones como comodatario y/o de las labores y actividades por él desarrolladas en los bienes objeto de comodato. En consecuencia, saldrá a la defensa de estos últimos asumiendo los costos y gastos que genere la defensa.

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

4.6. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

El contrato al cual se vinculará el proponente adjudicatario podrá terminarse anticipadamente por las causales señaladas en el contrato, en cualquier momento, y en caso de que el **CONSTRUCTOR** seleccionado, y/o sus miembros, y/o sus representantes legales, no cumplan con las líticas SARLAFT establecidas por la **FIDUCIARIA POPULAR**. En este evento, la **FIDUCIARIA POPULAR** informará de tal situación al MUNICIPIO, con el fin de que se designe como **CONSTRUCTOR** seleccionado al proponente que haya ocupado el segundo lugar en el proceso de selección.

4.7. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El proponente adjudicatario y los demás proponentes mantendrán indemnes a la **FIDUCIARIA POPULAR**, al **FIDEICOMISO** y al **MUNICIPIO ZARZAL**, en desarrollo de la presente convocatoria, así como en el desarrollo del objeto del contrato a ejecutar.

4.8. GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

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

4.9. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio la en el MUNICIPIO DE ZARZAL.

4.10. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución de los contratos, podrán acudir a los mecanismos de solución previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, el mismo se pondrá en conocimiento del juez del contrato.

4.11. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉSES

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

4.12. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

- Los términos de referencia, con sus anexos, oficios aclaratorios y adendas. Los estudios y diseños del proyecto a ejecutar.
- La propuesta del oferente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.
- El contrato de fiducia mercantil, el cual se enviará según solicitud del proponente a los correos especificados para el envío de observaciones.

4.13. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS

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

4.14. 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 POPULAR.**, ni el **FIDEICOMITENTE**, ni con el **FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL**, ni los Fideicomitentes, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

ANEXO No. 1
CARTA DE PRESENTACIÓN

Ciudad y fecha

Señores

**FIDUCIARIA POPULAR. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO
AUTÓNOMO INMOBILIARIO ZARZAL**

Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO No.

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

Declaramos así mismo:

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

9. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
10. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a presentar, para la firma del contrato fiduciario, el equipo mínimo de trabajo al que hace referencia el numeral 3.3.2 de los términos de referencia, entregando al Veedor contratado por el FIDEICOMISO INMOBILIARIO P.A. ZARZAL, los documentos que acrediten el cumplimiento de la formación académica y la experiencia de cada miembro del equipo propuesto.
11. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir los contratos y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.
12. Que conozco las especificaciones y condiciones establecidas en los presentes términos de referencia y en el anexo técnico (Anexo No. 4) de los mismos, y me comprometo a cumplir tales condiciones y especificaciones a cabalidad.
13. El proyecto ofertado en el presente proceso es:

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2	Número de viviendas ofrecidas
Valle del Cauca	Zarzal	Miradores de Josefina	____M2	720

14. Que la presente oferta consta de __ sobres, cada uno con_y__folios, respectivamente.

Atentamente,

Nombre Representante Legal _____
 Cédula de ciudadanía No. _____
 Oferente _____
 Dirección _____
 Teléfono _____
 Correo electrónico _____
 Ciudad _____

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO No. 2
DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

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

1. Los recursos con los que ejecutaré el proyecto inmobiliario con la FIDUCIARIA POPULAR., 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 proyecto inmobiliario MIRADORES DE JOSEFINA con la FIDUCIARIA POPULAR. como vocero del **FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL**, no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 (Art. 323), o en cualquier norma legal que lo modifique o adicione.
3. No admitiré que terceros aporten recursos para la ejecución de PROYECTO INMOBILIARIO con la FIDUCIARIA POPULAR., como vocero del **FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL**, provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.
4. Informaré inmediatamente de cualquier circunstancia que modifique la presente declaración.
5. Autorizo terminar y/o liquidar el contrato fiduciario me vinculen con el **FIDEICOMISO P.A. INMOBILIARIO ZARZAL** 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 POPULAR., al **P.A. INMOBILIARIO ZARZAL** y a su Fideicomitente, de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.
6. Me comprometo a actualizar al menos una vez cada año los datos e información que fueren requeridos por la FIDUCIARIA POPULAR. como vocero del **P.A. INMOBILIARIO ZARZAL**.

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

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Área construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (Ver Nota1)	Valor del m2 de área construida ofrecida para cada vivienda, en smlmv (Ver Nota 2)	Valor total de la vivienda ofrecida, en smlmv (No podrá superar los smlmv establecidos en el numeral 1.4 del presente documento, so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 3)
			M2	_____SMLMV	_____SMLMV

NOTA 1. El mínimo de área privada construida a ofrecer por vivienda para el municipio es de 39 m2

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

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

NOTA 4. El presente formato debe incluir el proyecto respecto de los cuales se presenta propuesta, que estén incluidos en el numeral 1.2 de los términos de referencia, cumpliendo los criterios de número de proyectos y número de viviendas señalado en dicho numeral.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA

1. VIVIENDA.

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

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

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

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

- f. El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.), con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sismo resistentes (Decreto 1513 de 2012) y para mallas electrosoldadas (Resolución N° 0277 de 2015). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.
- g. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
- h. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.
- i. Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.
- j. El área construida mínima por solución de vivienda: El área construida mínima por solución de vivienda, no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:

- Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.
- Para todos los casos se exigirán dos (2) alcobas independientes. En caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y zona de ropas.

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

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

- (i) Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.60 m.
- (ii) Los patios tendrán un lado mínimo de dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85m), y un área mínima de nueve metros cuadrados (9.00m²).
- En climas cálidos cuando la unidad de vivienda cuente con cubierta inclinada, se permitirá que el punto más alto de la altura libre, entre el piso y la cubierta, sea mínimo de 2.60 m y en ningún caso el punto mínimo de altura libre, entre el piso y la cubierta, sea inferior a 2.40 m.
 - Todos los lotes para vivienda unifamiliar y bifamiliar en urbanizaciones de loteo individual deberán tener un frente mínimo de seis metros (6.00m) para viviendas de una (1) planta en las cuales pueda proyectarse una segunda planta, los fondos de los lotes serán variables para poder cumplir con las normas de loteo mínimo.
- (iii) Iluminación y ventilación natural. Todas las habitaciones, sala comedor cocina deberán contar con fuente de iluminación y ventilación natural. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la altura libre establecida en las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- l. En caso que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos, metálico o de madera o baranda metálica.
- m. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas de accesos principales, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales excepto gas domiciliario. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas).
- n. Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.
- o. Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá tener como mínimo en concreto a la vista, allanado, liso y apto para su uso o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad.

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

Las escaleras deben contar con una fuente de iluminación y ventilación natural, pasamanos o barandas metálicas debidamente ancladas y/o fijadas y/o soldadas, que generen resistencia y seguridad, cumpliendo lo establecido en la NTC 4201 de

Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y espacios urbanos, equipamientos, bordillos, pasamanos, barandas y agarraderas, con pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado.

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

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

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

1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS

1.2.1.1. Marcos y puertas

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

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

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

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

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

1.2.1.2. Ventanas

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

1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1. Sanitarios

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

1.2.2.2. Lavamanos

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

1.2.2.3. Ducha

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

1.2.2.4. Incrustaciones

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

1.2.2.5. Mesón y lavaplatos

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

1.2.2.6. Lavadero

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

1.2.2.7. Puntos para lavadora

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

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

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

1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma 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.

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

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

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

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

1.2.5. PISOS Y ENCHAPES

1.2.5.1. Pisos

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

1.2.5.2. Enchape piso

Debe contar con enchape de piso toda el área del baño social.

1.2.5.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero

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

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

1.2.6. 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.

1.2.6.1. CIELOS RASOS

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

1.2.7. FACHADAS Y CULATAS

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

1.3. ENTREGA, ASEO Y REPARACIONES.

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

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

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

1.4. POSVENTAS

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

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

2. URBANISMO.

2.1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

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

- a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, de acuerdo con de la normatividad urbanística del municipio o distrito.

- b. Construcción de andenes y sardineles de acuerdo con de la normatividad urbanística del municipio o distrito.
- c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- e. Construcción de la Red de acueducto y alcantarillado, desde la red primaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- f. Acometidas de Energía Eléctrica.
- g. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

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

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