

INVITACIÓN No. 001

**PARA SELECCIONAR EL
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE
VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO LA FORTUNA**

**MUNICIPIO DE RIONEGRO
ANTIOQUIA**

1. INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

1.1. CONVOCANTE

FIDUCIARIA POPULAR S.A., en adelante “FIDUPOPULAR”, en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ (PAM) LA FORTUNA RIONEGRO, en adelante “FIDEICOMISO”, el cual administra recursos para el desarrollo del proyecto denominado CERROS Y VALLES DE LA FORTUNA, actúa como convocante del proceso de selección, de acuerdo con la instrucción que ha recibido para el efecto por Fideicomitente Aportante.

1.2. OBJETO

El PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ (PAM) LA FORTUNA RIONEGRO, a través de la FIDUCIARIA POPULAR S.A, 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 AJUSTAR PLANOS, GESTIONAR, CONSTRUIR, DESARROLLAR, REALIZAR LA GERENCIA Y TODAS LAS DEMÁS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL DESARROLLO DEL PROYECTO CERROS Y VALLES DE LA FORTUNA, PARA LA ENTREGA DE 432 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO en el municipio de Rionegro, Antioquia, bajo la modalidad de Fideicomitente Desarrollador, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento.

De esta forma, en aras de reducir el déficit de vivienda que padece la población Rionegrera, se han estructurado dos proyectos de vivienda de interés prioritario ubicados en Fontibón – Alto Bonito, en el Plan Parcial 4 Fontibón, así:

- ✓ **Valles de la Fortuna:** Etapa I, para la construcción de 240 apartamentos
- ✓ **Cerros de la Fortuna:** Etapa II, para la construcción de 192 apartamentos.

Para un total de 432 familias beneficiadas

Este proceso se adelanta basados en la normativa del tema de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos con terceros para la asesoría, asistencia técnica y/o consultoría para la estructuración, gerencia, construcción y evaluación del proyecto, conforme a las directrices que imparta el Municipio - FIDEICOMITENTE APORTANTE-, previa evaluación por parte de éste.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO

El proyecto al que hace referencia el numeral 1.2 de este documento, se ejecutará en los predios que se relacionan a continuación, que serán transferidos por el Municipio de Rionegro, Antioquia, para incrementar el PATRIMONIO AUTÓNOMO (PAD) LA FORTUNA de conformidad con los parámetros establecidos en el Contrato Fiduciario y el cual será destinado para el desarrollo del Proyecto, inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 020-210346 y 020-10347 de la Oficina de

Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro.

1.4. ALCANCE AL OBJETO

La ejecución del proyecto busca satisfacer la necesidad que tiene el Municipio de Rionegro de proporcionar vivienda propia y digna a la población más vulnerable, a partir de la postulación y ejecución del proyecto La Fortuna que se construirá en dos (2) etapas, por lo que, se suscribirá un Patrimonio Autónomo Derivado, en donde el **MUNICIPIO DE RIONEGRO (ANTIOQUIA)** hará parte en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el Constructor desarrollador seleccionado en virtud de la presente invitación, actuará en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Este PAD será un contrato fiduciario inmobiliario de administración y pagos, en el cual se realizarán las siguientes actividades **(i)** se aportarán los inmuebles en los cuales se desarrollará el **PROYECTO LA FORTUNA RIONEGRO**, así como los recursos líquidos que aporten los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO**, **(ii)** y tendrá por objeto la administración de los bienes transferidos para la conformación e incremento del patrimonio autónomo, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** o por cuenta de este, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas; y permita el proceso de promoción, comercialización y construcción de las etapas del **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y como producto de dicha gestión reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **OPTANTES COMPRADORES/PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato, sean puestos a disposición **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el valor de los recursos entregados en virtud de la financiación realizada, junto con los intereses que se generen, **Y DESARROLLADOR** para la construcción del **PROYECTO** y/o devolución de los recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y girados previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado, conforme a las instrucciones dadas.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR seleccionado, estará encargado de la gerencia, construcción y ventas del Proyecto. El patrimonio autónomo derivado 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.

Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho contrato, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho constructor tiene relación laboral ni con la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, ni con el Patrimonio Autónomo Matriz, ni con el Patrimonio Autónomo Derivado que se constituya, ni con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, deberá ofrecer las mejores condiciones para los estudios, aprobación de licencia, diseño, construcción y enajenación de 432 soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP) bajo la tipología de vivienda multifamiliar ejecutado en dos (2) etapas, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Rionegro, Departamento de Antioquia, de acuerdo con las especificaciones técnicas

contenidas en el presente documento y en lo no regulado conforme a lo establecido por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

El proponente, presentará propuesta para la construcción de 432 viviendas, distribuidas en edificios de 5 niveles y 3 subniveles, entre 6 y 11 apartamentos por piso, el cual será desarrollado en 2 ETAPAS de 240 unidades de vivienda la primera y 192 la segunda etapa.

Adicionalmente, el Fideicomitente Desarrollador deberá realizar las siguientes actividades:

1.4.1. Realizar la revisión y evaluación de los estudios y diseños que hacen parte íntegra de la licencia de construcción.

Cuando se requiera ajustar y/o actualizar los estudios y/o diseños respectivos, adelantar el trámite de modificación de las licencias urbanísticas, así como el trámite de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.

1.4.2. Teniendo en cuenta que el Proyecto no cuenta con licencia de construcción y/o licencia de urbanización se deberá, según aplique, determinar la pertinencia de:

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

1.4.2.2. Realizar el avalúo de los lotes de terreno identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 020-210346 y 02010347 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro de propiedad del municipio de Rionegro para el desarrollo del proyecto INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO LA FORTUNA.

1.4.2.3. Realizar los procesos de vinculación de las familias beneficiarias del proyecto durante los primeros 6 meses después de iniciada la fase 2, de construcción y vinculación en el patrimonio autónomo Derivado, de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO LA FORTUNA, las pautas de la Fiduciaria y la normatividad vigente en ejecución de dicha vinculación.

1.4.2.4. Elaborar, complementar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, de conformidad con la normatividad vigente y con los diseños y licencias urbanísticas, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría contratada por el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, previo al inicio de las obras. En todo caso, el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.

En el caso que existan diseños complementarios, tales como los hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas, así como de redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, u otros requeridos, el Fideicomitente Desarrollador deberá revisarlos y, si es pertinente, proceder a su ajuste y, si es el caso, modificar la licencia de construcción y tramitar los permisos que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto. Si no existen tales diseños, el Fideicomitente Desarrollador deberá ejecutar todos los que se requieran, para lograr el desarrollo del proyecto.

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

1.4.4. Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, el número de viviendas de interés prioritario que se indique en los diseños aprobados en las licencias de construcción. Ese número de viviendas en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 1.2 de este documento para este proyecto.

1.4.5. Construir y entregar a satisfacción del interventor y supervisor, las respectivas obras de urbanismo interno del proyecto. En todo caso, la entrega material de las mismas deberá hacerla al ente territorial respectivo o a quien este indique y tenga competencia para el efecto.

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

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

Nota 2. El Fideicomitente Desarrollador adquiere plena responsabilidad por la calidad de las obras que ejecute.

1.4.7. Ejecutar las tres (3) fases señaladas en los presentes términos en el numeral 1.5.

1.4.8. Revisión de diseños

Conforme a lo establecido en la Ley 1796 de 2016, Título II, Capítulo I, en su artículo 3, deberá realizarse una revisión de los diseños estructurales de las edificaciones, *“con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de esta ley, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él,”* el cual, *“certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.”*

El profesional encargado de la revisión de los diseños estructurales será escogido de manera autónoma por el solicitante de la licencia.

Esta revisión también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la revisión de los diseños estructurales.

Cuando se presenten diferencias entre el diseñador estructural y el revisor del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.”

1.5. FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO

El estado de ejecución del proyecto arrojará la necesidad del desarrollo de todas y cada una de las etapas que se detallan a continuación o si, por el contrario, se puede prescindir de una o varias de ellas, considerando la posibilidad de que se deba ampliar o modificar la licencia de construcción vigente.

El Fideicomitente Desarrollador y el interventor, definirán, en un anexo al acta de inicio del contrato, las fases de ejecución requeridas y cuál es el plazo estimado para su desarrollo, el cual no podrá ser superior a lo establecido en estos términos de referencia, salvo que lo autorice expresamente el interventor justificando lo pertinente, en caso de modificarse algunas de las que se señalaran a continuación. La definición de las fases a desarrollar y los plazos para su ejecución serán de obligatorio cumplimiento para el Fideicomitente Desarrollador.

1.5.1. Fase 1: Fase previa.

En esta fase el Fideicomitente Desarrollador debe revisar la totalidad de los estudios y diseños, obtener licencia de construcción, hacer la solicitud de disponibilidades de servicios públicos y demás condiciones para el cumplimiento de las condiciones de giro del Proyecto. Esta fase tendrá una duración máxima de 3 meses.

Una vez suscrita el acta de inicio de la FASE 1, el Fideicomitente Desarrollador tendrá un plazo máximo de dos (2) meses calendario para presentar y/o realizar los ajustes que considere pertinentes del Anteproyecto Urbano Arquitectónico y la documentación señalada en esta fase, así como de la factibilidad económica del mismo. Éste será aprobado por el interventor, para verificar el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico No. 4 de los presentes términos de referencia.

1.5.1.1. Los Anteproyectos Urbano Arquitectónicos comprenderán:

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

Las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el Anexo No. 4 de estos términos de referencia.

Cuando el interventor no apruebe el Anteproyecto presentado por el Fideicomitente Desarrollador dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución de este en una comunicación en la cual indicará las razones por las cuales no se aprobó, e indicará el plazo máximo con que cuenta el Fideicomitente Desarrollador para presentar las correcciones pertinentes.

En este término, el Fideicomitente Desarrollador deberá presentar los siguientes documentos:

1. Ajuste diseño urbanístico, en caso de requerirse.
2. Diseños arquitectónicos de la vivienda.
3. Diseños estructurales y de cimentación.
4. Diseños de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda.
5. Diseños eléctricos de las viviendas.
6. Diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto.
7. Documento de especificaciones técnicas detalladas

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

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

Cuando el interventor no apruebe las modificaciones o los Estudios y Diseños presentados por el Fideicomitente Desarrollador dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución al Fideicomitente Desarrollador en un término que no supere los diez (10) días hábiles después de recibido los estudios y diseños relacionados en el presente numeral en una comunicación en la cual indicará las razones por las cuales no se aprobó, e indicará el plazo máximo con que cuenta el Fideicomitente Desarrollador para presentar las correcciones pertinentes. El plazo que defina él será de obligatorio cumplimiento para el Fideicomitente Desarrollador, de manera que, si no se cumple, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato.

Una vez suscrita el acta de inicio del contrato "PAD", si el proyecto cuenta con estudios y diseños elaborados, el Fideicomitente Desarrollador tendrá un plazo máximo de quince días (15) días calendario para revisar y evaluar los estudios, documentos técnicos, jurídicos y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos relacionados con el proyecto, a efectos de determinar si los mismos están acordes con la normativa vigente.

Si los mencionados estudios y diseños deben ser modificados, deberá presentar el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, el cual debe ser aprobado por el interventor. Este

anteproyecto deberá contener por lo menos:

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

Si en el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, aprobado por la interventoría, se presentan propuestas de modificación a los diseños urbanísticos aprobados con las licencias urbanísticas, se deberán ajustar los estudios y diseños, lo cual implica la elaboración y ajuste de todos los documentos necesarios para adelantar el trámite de modificación de la licencia, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. Esta actividad está incluida en el valor que le corresponda en su condición de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y no dará lugar a la variación del precio inicialmente pactado. En todo caso, el Fideicomitente Desarrollador adquiere plena responsabilidad por la calidad de los diseños urbanísticos que presente y su concordancia con las normas vigentes.

El Fideicomitente Desarrollador tendrá un plazo máximo de un (1) mes más, para el ajuste de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos, contados a partir de la aprobación del Anteproyecto Urbano Arquitectónico (cuando aplique). Si al Anteproyecto Urbano Arquitectónico, aprobado por la interventoría, no se presentan propuestas de modificación a los diseños urbanísticos aprobados con las licencias urbanísticas, el Fideicomitente Desarrollador deberá elaborar los diseños complementarios los cuales consisten en el diseño de las redes de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado pluvial, gas y telecomunicaciones de la Urbanización y las viviendas (cuando aplique). También deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivos. En todo caso las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el anexo técnico de estos términos de referencia.

Una vez evaluada la licencia urbanística respectiva, por parte del interventor y/o supervisión del municipio, el Fideicomitente Desarrollador contará con un plazo máximo de diez (10) días hábiles para radicar en debida forma o para solicitar la modificación de la licencia de urbanización y/o de la construcción, si es el caso, para cada uno del proyecto, de conformidad con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1.1. del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

1.5.2. Fase 2: Construcción y vinculación al proyecto:

Una vez se cumpla las condiciones anteriores, se radicará la licencia de construcción

ejecutoriada para el cumplimiento de las condiciones de giro y poder dar inicio a la fase 2, el cual es decretado por la fiduciaria el Fideicomitente Desarrollador deberá presentar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra del proyecto, con un plazo máximo de dieciocho (18) meses para la construcción de las 432 unidades de vivienda proyectadas, y de manera simultánea localizar un área dispuesta para realizar el proceso de vinculación de las familias asignadas al proyecto. El plazo máximo para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas o una vez radicadas en la fiduciaria los requisitos para el cumplimiento de las condiciones de giro.

En la **FASE DE CONSTRUCCION Y VINCULACIÓN**, se debe implementar la logística necesaria para llevar a cabo la vinculación de los beneficiarios del proyecto, la cual se realizará dentro de los seis (6) meses siguientes a la radicación del cumplimiento de las condiciones de giro, conforme a las asignaciones realizadas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, para empezar a realizar aportes al ahorro programado del inmueble e iniciar el trámite de solicitud de crédito para financiar el monto restante del inmueble a adquirir, es importante mencionar que los subsidios que aplican y que pueden tener las familias beneficiarias SON SUBSIDIO DE CAJA DE COMPENSACION Y/O CONCURRENCIA Y/O VIVA y el asignado por el MUNICIPIO DE RIONEGRO, y los subsidios que se logren tramitar con otras entidades, que aplicaran según las características del solicitante, los compradores siguen realizando los aportes al ahorro programado y el constructor recibe los recursos para iniciar el proceso constructivo conforme a las autorizaciones realizadas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, hasta la suma de VEINTE MIL MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$20.000.000.000), los demás recursos serán gestionados directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme al cierre financiero de cada una de las familias.

Dentro de esta fase se deberá presentar el cronograma, el cual deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras.

El cronograma de obras de urbanismo y construcción de viviendas, deberá especificar por actividad los recursos (materiales, equipos, herramientas y personal) y el tiempo empleado.

El cronograma del proyecto deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia.

El Fideicomitente Desarrollador deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la entrega de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad industrial y salud ocupacional S&SO para el proyecto y el flujo de caja para la ejecución del proyecto.

1.5.3. Fase 3: Escrituración y Entrega del Proyecto:

En esta FASE se realizarán las transferencias de Dominio a cada uno de los Promitentes Compradores, la entrega, y adicionalmente, se desembolsan los créditos individuales de cada uno de los compradores al patrimonio, dichos pagos de los créditos individuales

serán cancelados conforme a las instrucciones señaladas en el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.

El Fideicomitente Desarrollador deberá solicitar a la interventoría con treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación de las viviendas, establecida en el cronograma de obra, la visita del interventor para que éste defina si procede la emisión del certificado de existencia y habitabilidad de las viviendas. A esta solicitud se deberán adjuntar los documentos que se requieran para la expedición de los certificados, de acuerdo con la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, cuando no hayan sido previamente remitidos al interventor. En todo caso, la terminación deberá darse dentro del plazo previsto en el cronograma definido con el interventor.

Los certificados de existencia y habitabilidad deberán emitirse dentro del mes siguiente a la fecha de terminación establecida en el cronograma de obra aprobado por la interventoría, para que se realice la visita respectiva por parte del interventor, siempre y cuando el Fideicomitente Desarrollador haya entregado los documentos requeridos para la expedición de los certificados y las viviendas cumplan lo indicado en estos términos de referencia y sus anexos.

Igualmente, el Fideicomitente Desarrollador deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios, a las entidades municipales competentes para su recibo. También, deberá organizar el Reglamento de propiedad Horizontal, constituir una administración y hacer entrega de las zonas comunes, cuando sea el caso, los cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

En general, deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto de los contratos cumpliendo todos los requisitos de las licencias de construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios, certificado de existencia de la vivienda, reglamento de propiedad horizontal, escrituración y registro de la vivienda.

El Fideicomitente Desarrollador podrá realizar entregas parciales por etapas o torres de viviendas totalmente terminadas, cuya existencia este certificada por el interventor, y que cumplan con los requisitos establecidos en la normatividad vigente.

1.5.4. Fase 4: Liquidación del Contrato de Fiducia:

Una vez realizada la entrega del proyecto, suscrita el acta de recibo a satisfacción por parte del interventor, y el acta de recibo material de las obras por parte de cada uno de los nuevos propietarios de los predios, las partes tendrán un plazo de hasta seis (6) meses para liquidar el proyecto y el PAD, previa instrucción del interventor al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.

1.6. RÉGIMEN LEGAL

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, según lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 4° del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Patrimonio Autónomo Matriz y FIDUCIARIA POPULAR S.A. y por lo señalado en este documento.

1.7. PRESUPUESTO ESTIMADO

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

Proyecto	Presupuesto 2021
LA FORTUNA	82 SMMLV

El presupuesto oficial total del presente proceso de selección es de TREINTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL VEINTICUATRO PESOS M/CTE. (\$32.183.625.024). Que corresponde de multiplicar el valor de cada vivienda en salario mínimos por el valor del salario mínimo del año 2021, de acuerdo con el valor máximo presupuestado para la ejecución y construcción.

Nota 1: Si bien se presenta el presupuesto del proyecto de manera total, se indica que el proyecto será ejecutado en DOS ETAPAS una de 240 y otra de 192 viviendas, es decir, que la etapa 1 de 240 viviendas, el presupuesto es de DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/L (\$17.879.791.680); y la segunda etapa, el presupuesto estimado será de CATORCE MIL TRESCIENTOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$14.303.833.344), para el año 2021.

Nota 2: El valor de las viviendas será reajustado de acuerdo con el incremento del SMMLV para el año de escrituración, es decir, será máximo de 90 SMMLV del año en que se legaliza la vivienda, en donde 82 SMLMV máximo corresponderá al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y 8 SMLMV al lote e interventoría del proyecto.

Nota 3: La anterior suma 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.

Nota 4: Si bien las viviendas serán vendidas a 90 SMMLV del año de escrituración, la diferencia entre este valor y los 82 SMMLV máximos desembolsados al Fideicomitente Desarrollador, serán los correspondientes al costo de la Interventoría del proyecto y del lote del proyecto, este último será entregado por el Municipio de Rionegro como subsidio en especie.

1.8. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Toda persona natural o jurídica nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidas, Interesadas en desarrollar el objeto del presente proceso de selección y que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y sus anexos.

2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de términos de referencia	23 de abril de 2021	WEB: https://www.fidupopular.com.co/wp/s/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduci-estructur-ada/fiducia-inmobiliaria en link convocatorias
Aclaración de los términos de referencia – Vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia.	26 de abril de 2021. Hasta las 16:00 Hrs	Durante el término se recibirán observaciones en los siguientes correos electrónicos: sandra.maldonado@fidupopular.com.co o claudia.mejia@fidupopular.com.co se responderán las observaciones de los correos recibidos durante el Término señalado en este ítem.
Publicación de respuestas a las Observaciones presentadas a los términos de referencia	27 de abril de 2021.	WEB: https://www.fidupopular.com.co/wp/s/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduci-estructur-ada/fiducia-inmobiliaria en link convocatorias
Visita de inspección al Inmueble en que se desarrollará el proyecto. Para la visita de inspección al Inmueble deberán asistir los representantes legales – futuros miembros de	28 de abril de 2021. 10:00 a.m.	El lugar de Encuentro para la visita será en las Instalaciones de la Secretaria de Hábitat del Municipio de Rionegro, ubicadas Calle 49 Nro. 50-05 del Municipio de Rionegro, a la hora indicada en el cronograma, de ahí se realizara el traslado hasta los bienes inmuebles objeto de la presente Invitación Pública.

<p>la Unión Temporal o consorcio que se pretende constituir u otorgar poder que esté debidamente avalado por el órgano competente.</p> <p>LA ASISTENCIA A ESTA VISITA ES OBLIGATORIA – DE NO ASISTIR SE RECHAZARÁ LA PROPUESTA</p>		
---	--	--

<p>Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.</p>	<p>30 de abril de 2021 hasta las 15:00 Hrs</p>	<p>Durante el término se recibirán las propuestas en los siguientes correos electrónicos: sandra.maldonado@fidupopular.com.co o claudia.mejia@fidupopular.com.co</p>
<p>Período de evaluación de las propuestas y publicación de resultado</p>	<p>5 de mayo de 2021</p>	<p>W EB: https://www.fidupopular.com.co/wp/s/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiducia-estructurada/fiducia-inmobiliaria en link convocatorias</p>
<p>Presentación de observaciones al informe de evaluación de las Ofertas.</p>	<p>Hasta 6 de mayo a las 4:00 p.m.</p>	<p>Correos electrónicos: sandra.maldonado@fidupopular.com.co o y / o claudia.mejia@fidupopular.com.co</p>
<p>Respuesta a observaciones, adjudicación.</p>	<p>10 de mayo de 2021</p>	<p>W EB: https://www.fidupopular.com.co/wp/s/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiducia-estructurada/fiducia-inmobiliaria en link convocatorias</p>

<p>Selección del Fideicomitente Desarrollador</p>	<p>11 de mayo de 2021</p>	<p>WEB: https://www.fidupopular.com.co/wp/s/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiducia-estructurada/fiducia-inmobiliaria en link</p>
---	---------------------------	--

		convocatorias
Certificación de la Fiduciaria	11 de mayo de 2021	Comunicación escrita al Fideicomitente

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

Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página <https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/> / FIDUCIARIA POPULAR S.A.

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en la dirección de correo electrónico <https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/>, dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, lugares y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El Interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

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

La FIDUCIARIA POPULAR S.A., como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA, 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: <https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciariapopular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/>

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

2.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

FIDUCIARIA POPULAR S.A., en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA, publicará las modificaciones que a solicitud de los

interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, que sean aprobadas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, hasta un (1) día hábil antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB <https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciariapopular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia- inmobiliaria /convocatorias/>

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.10. de este documento, para modificar la fecha de cierre y el cronograma del proceso de selección.

2.5. VISITA DE INSPECCIÓN

Se realizará una visita obligatoria de carácter técnico a la zona en donde se desarrollará el proyecto, la cual se efectuará en la fecha, hora y lugar establecidos en el Cronograma del Proceso; estará dirigida y coordinada por la Secretaria de Hábitat y/o el profesional universitario que éste designe, será obligatoria para los futuros proponentes, pues la propuesta presentada por un proponente que no haya asistido a la visita a la que hace referencia este numeral, será rechazada.

El profesional que represente a los interesados en este proceso, deberá presentarse momentos antes de la hora señalada en las instalaciones de la Secretaria de Hábitat del Municipio de Rionegro, ubicadas en la Calle 49 Nro. 50-05 del Municipio de Rionegro y ser inscrito para la visita al sitio en donde se desarrollará el proyecto. En el evento que la persona que vaya a realizar la visita, no sea el representante legal del oferente, si se trata de una persona jurídica, o el mismo oferente en caso de tratarse de una persona natural, deberá presentar la correspondiente autorización firmada por el posible oferente o representante legal de la persona jurídica, en original.

El propósito de la visita, es que los interesados obtengan una apreciación directa de los estudios técnicos, de las condiciones del lugar, circunstancias topográficas, climatológicas, de acceso, aspectos sociales, políticos y de orden público, medios de comunicación, facilidades de alojamiento y transporte, disposición de materiales, mano de obra y equipos, y demás circunstancias o alcances técnicos, ambientales y económicos, que puedan influir o afectar de alguna manera el trabajo, los costos, precios y plazo de las obras. De esta situación no es necesario dejar constancia pues se entiende con estos Términos de referencia cuál es la finalidad de la visita al sitio en donde se desarrollará el proyecto.

De la visita, la Secretaria de Hábitat del Municipio de Rionegro expedirá una certificación de asistencia documento que se considera esencial, que se entregará en la Secretaria. El funcionario coordinador de la visita efectuará un Acta con la lista de los participantes en el recorrido de la obra.

Solo se expedirán certificaciones a las personas que estén en el sitio de reunión en la fecha y hora fijada en estos Términos, y que hagan todo el recorrido correspondiente en compañía de los funcionarios delegados por la Secretaria.

El hecho de que los oferentes no se familiaricen debidamente con los detalles y

condiciones bajo las cuales serán ejecutados los trabajos, no se considerará como argumento válido para posteriores reclamaciones.

Todos los costos ocasionados con la visita son por cuenta del proponente y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso el Municipio de Rionegro a través de la Secretaria de Hábitat asumirá responsabilidad por estos aspectos.

2.6. 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 en los correos electrónicos sandra.maldonado@fidupopular.com.co y/o claudia.mejia@fidupopular.com.co, 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 sobres sellados, de la siguiente manera:

a) Un archivo digital, preferiblemente en 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 digital deberá estar marcado con la denominación “ARCHIVO 1” e indicar como mínimo dentro del correo electrónico enviado lo siguiente:

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

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

b) Un archivo digital, el cual contendrá la propuesta económica del proyecto descrito en el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia respecto del cual presenta propuesta, el Anexo No. 3 diligenciado, y deberá estar marcado con la denominación “ARCHIVO 2” indicando como mínimo:

Los archivos digitales mencionados en los literales a) y b) del presente numeral deberán ser enviados a los correos señalados, antes de la fecha y hora señalados en el presente documento.

Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, foliados en orden consecutivo en su totalidad, 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.

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

No se aceptarán propuestas enviadas por correo electrónico, fax o cualquier otro medio diferente al señalado en el presente documento, tampoco se recibirán propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones de estas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA, o por el comité evaluador designado por el Municipio de Rionegro.

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.

2.7. 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 que el PROPONENTE presentará propuesta por la totalidad del proyecto y el valor consignado o que incorpore en el Anexo No. 3, será el único al que tendrá derecho como restitución por las fases antes mencionadas y en términos generales por todas las actividades que ejecute para el adecuado desarrollo del proyecto de vivienda enunciado en el numeral 1.2.

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 Desarrollador deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe el interventor, y que se encuentre dentro del rango establecido para cada una de las etapas del proyecto.

El valor que se oferte por vivienda recibida a satisfacción deberá incluir el costo total de la

construcción de las obras de urbanismo y de construcción de las viviendas, así como la correspondiente elaboración, revisión y ajuste de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la Urbanización; el diseño de redes de alcantarillado pluvial, gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas y de la Urbanización; expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y/o de urbanización, permisos ambientales y la elaboración, protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal, la gerencia, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y sus anexos.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto de la presente invitación, por lo que se encuentran incluidas la construcción y atención de posventa; por lo tanto, no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en un monto fijo sujeto al incremento del salario mínimo legal mensual vigente.

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

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción y cuando haya lugar, a realizar modificación y/o ajustes a los diseños, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. El PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA y el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se constituya para el proyecto, no aceptará ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

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

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos, el diseño, construcción y la constitución del comodato con la Fiduciaria, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del Fideicomitente Desarrollador, 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 la construcción y no habrá lugar a ningún pago por la suscripción del contrato de comodato. En la medida en que los

contratos de diseño y construcción están sujetos a precio global fijo, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

2.8. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección FIDUCIARIA POPULAR S.A., en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

2.9. 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 será notificado por la Fiduciaria.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web

<https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciariapopular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/> un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron y quiénes son los proponentes. Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado del FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA y un miembro del Comité evaluador señalado por MUNICIPIO DE RIONEGRO.

2.10. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Comité Evaluador asignado por el MUNICIPIO DE RIONEGRO 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/wps/portal/fiduciariapopular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/convocatorias/>

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

2.11. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas será el comité evaluador o profesional o profesionales

designados por el MUNICIPIO DE RIONEGRO. El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento.

La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis.

El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador. El comité 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 complementar 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/wps/portal/fiduciariapopular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/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 comité evaluador designado por el MUNICIPIO DE RIONEGRO, 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 habilitantes establecidos en este documento, dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo.

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

2.14. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

En todo caso, el proponente que resulte seleccionado debe mantener la validez de su oferta hasta la suscripción del contrato de fiducia en el Patrimonio Autónomo Derivado.

Junto con la propuesta el oferente deberá constituir una garantía que respalda su interés, por el monto equivalente al dos por ciento (2%) de la primera etapa de 240 unidades habitacionales, del presupuesto estimado de inversión en el proyecto.

Esta garantía será expedida a favor del Patrimonio Autónomo Matriz "LA FORTUNA", voceado y administrado por Fiduciaria Popular S.A., la cual podrán consistir en una póliza de seguros, garantía bancaria a primer requerimiento, fiducia mercantil en

garantía, depósito de dinero en garantía y en general cualquier medio autorizado por la ley, hasta por un plazo de tres (3) meses, término que deberá prorrogarse para que se encuentre vigente hasta la fecha de firma del respectivo contrato de Fiducia Mercantil "PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO", la cual deberá ser presentada junto con la oferta.

Así mismo, el Fideicomitente Desarrollador se obliga a constituir, a favor del Patrimonio Autónomo Derivado que se constituya y/o El Municipio de Rionegro, una garantía única de cumplimiento para garantizar la debida ejecución del proyecto, sin perjuicio de las garantías que se establezcan dentro del contrato de Fiducia.

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

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:

2.15.1. Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.

2.15.2. Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal ha sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

2.15.3. Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal, han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.

2.15.4. Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección, y no se adjunte la respectiva autorización.

2.15.5. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento.

2.15.6. Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean presentados en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.

2.15.7. Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.

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

2.15.9. Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.

- 2.15.10. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor que supere los 79,2 smlmv, por vivienda, para el proyecto.
- 2.15.11. Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 2.15.12. Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- 2.15.13. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 2.15.14. Cuando el oferente condicione su oferta.
- 2.15.15. Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- 2.15.16. 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.
- 2.15.17. Cuando el proponente oferte el proyecto por un número de viviendas diferentes al rango establecido de acuerdo al numeral 1.2. y/o estipule un plazo superior al solicitado en la invitación. Condición subsanable si el oferente se allana a cumplir con el plazo máximo establecido para la entrega de las viviendas, la escrituración y entrega de las viviendas.
- 2.15.18. Cuando durante el proceso de evaluación y selección, el evaluador tenga conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente.
- 2.15.19. Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la verificación que realice el FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA para el efecto.
- 2.15.20. Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas

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:

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

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/wps/portal/fiduciariapopular/bienvenidos/fiduciaestructurada/fiducia-inmobiliaria/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:

a. En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar los contratos a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlos.

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

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

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

3.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal

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

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida hace por lo menos cinco (5) años, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en 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:

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

b. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad

de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de referencia.

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

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

En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta será rechazada.

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas que lo conforman, expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

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

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

3.1.3. Objeto Social

El objeto social del proponente, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar y en general la facultad para realizar las actividades necesarias como urbanismo, 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 multifamiliar, sin embargo, en este caso, la participación del o los miembros que tengan en su objeto social el diseño y construcción deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

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

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

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

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

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

3.1.5 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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionadas a la celebración del contrato de fiducia o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de todas las viviendas y del proyecto, y de dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del

contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal. En todo caso, la duración de los miembros que conformen el Consorcio o Unión Temporal, cuando sean personas jurídicas, deberá ser igual o superior al término de cinco (5) años contados a partir de la fecha prevista para la firma del contrato de fiducia.

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

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

3.1.7. Registro Único de Proponentes - RUP

El proponente deberá presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

3.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

3.2.1. CAPACIDAD FINANCIERA

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP vigente y en firme, así:

Indicador	Índice Requerido
Índice de liquidez	Mínimo el 2,5
Índice de endeudamiento	Máximo el 0,7

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. El Comité Evaluador de este proceso de selección a través de Fiduciaria Popular S.A, 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 S.A. verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por la FIDUCIARIA POPULAR S.A., 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.

3.2.5. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

El proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP vigente y en firme, así:

Indicador	Índice Requerido
Rentabilidad sobre el patrimonio	Mayor o igual a 0.15

3.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE

El proponente deberá tener en cuenta las siguientes reglas, de carácter general, para la evaluación de la experiencia específica exigida:

Se sumarán las experiencias acreditadas por los proponentes de acuerdo con lo establecido en el presente documento. La experiencia podrá ser acreditada por uno o varios de los integrantes del proponente plural.

La experiencia podrá ser acreditada por los que sean constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar.

3.3.2. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas que comprende el proyecto (432 viviendas), es decir mínimo 20.736 m².

PROYECTO LA FORTUNA

NÚMERO DE VIVIENDAS	ÁREA CONSTRUIDA	AREA TOTAL OFERTADA
432	48 M2	20.736 M2

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

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

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

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal del miembro del proponente, en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y el año de terminación de las viviendas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

En el caso en que uno de los miembros del proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas a ofertar, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, en los últimos 8 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en este mismo numeral.

En el caso en que el proponente sea un promotor de vivienda, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas a ofertar, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante en los últimos 8 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. La acreditación de la experiencia se realizará de la manera antes señalada en éste mismo numeral.

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

En todos los casos, cuando se pretenda acreditar la experiencia en construcción adquirida en programas desarrollados con recursos del gobierno nacional, las certificaciones que se expidan deberán indicar que además de que las viviendas se encuentren terminadas, se ha certificado su existencia por parte del supervisor contratado o designado para el efecto, de lo contrario, no serán tenidas en cuenta para efectos de la acreditación de la experiencia a que se refiere el presente numeral.

La experiencia en construcción de viviendas puede haber sido adquirida en el exterior, en consecuencia, en el caso en que se presenten certificaciones de experiencia adquirida en el exterior del país, las certificaciones deberán cumplir los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

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

3.3.3. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS

El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total del proyecto, es decir de 432 unidades habitacionales.

Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones suscritas por el representante legal y el revisor fiscal 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 8 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

Los proponentes o sus miembros podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan enajenado viviendas. En este caso, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de viviendas transferidas por parte del fideicomiso, manifestando expresamente si los títulos de propiedad en los cuales actuó como tradente se registraron dentro de los 8 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En forma supletoria, el(os) proponente(s), para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente desarrolló actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, en condición de contratistas, aun cuando no hayan actuado como tradentes. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que estos contratos hayan sido ejecutados en consorcio o unión temporal, las certificaciones deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente.

3.3.4. ANEXO TÉCNICO

El proponente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas mínimas señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4 de estos términos de referencia) y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el cual se sujetará a lo establecido en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

3.4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN (100 PUNTOS)

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 los siguientes numerales.

3.4.1. Experiencia en construcción de vivienda del Proponente

De conformidad con las certificaciones aportadas con la oferta, que cumplan con las condiciones establecidas en el numeral 3.3.2, se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará el mayor puntaje (40 puntos), al proponente con mayor experiencia cuantificada de acuerdo al siguiente cuadro:

EXPERIENCIA ACREDITADA	PUNTOS
Del 100% al 115% del total de área del proyecto	20 puntos
Del 116% del total de área del proyecto en adelante	40 puntos

3.4.2. PROPUESTA ECONOMICA

El proponente debe diligenciar el Anexo 3 "Presentación de Oferta Económica".

Se otorgará el puntaje así:

El PROPONENTE que presente la propuesta económica en SMMLV de menor valor, obtendrá (60) puntos.

El puntaje de las propuestas será calculado de la siguiente manera:

$$\text{Puntaje} = (\text{VPE} / \text{VPP}) \times 60$$

Donde:

VPE: Valor de la propuesta más económica en SMMLV

VPP: Valor propuesta proponente en SMMLV

3.4.3. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA

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

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

3.4.4. SELECCIÓN DE PROPUESTAS

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

La propuesta identificada con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será la primera seleccionada, de manera que todos los proyectos incluidos en esa propuesta serán ejecutados por el proponente de la misma, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.

3.4.5. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya certificado mínimamente un proyecto de vivienda de INTERÉS PRIORITARIO con construcción sostenible en alguno de las certificaciones para ello: LEED, EDGE o CASA COLOMBIA, y si el empate persiste, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas para la definición del orden en que será incorporado en la lista por parte del evaluador. El sorteo se realizará en audiencia a la que serán invitados los proponentes interesados y que se realizará en la fecha, hora y lugar indicados en el cronograma del proceso de selección.

3.5. EQUIPO DE TRABAJO

El oferente deberá presentar una vez suscrito el contrato de fiducia, las hojas de vida y

sus soportes de los arquitectos o ingenieros que se encargaran del diseño y construcción, de los profesionales, según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto.

Las hojas de vida de los miembros del equipo de trabajo, deberán ser aprobadas por el interventor como requisito para la suscripción del acta de inicio de la construcción.

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

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

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

En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo de trabajo requerido, durante la ejecución del contrato, se deberá presentar previamente, para aprobación del interventor, la correspondiente hoja de vida propuesta.

4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

4.1. PARTES DEL CONTRATO Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que resulte seleccionado deberá suscribir, junto con el FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDUCIARIA POPULAR S.A., el respectivo contrato de fiducia mercantil, PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO "LA FORTUNA", dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación que fue seleccionado, así mismo, el Fideicomitente Desarrollador que resulte seleccionado ejercerá la vigilancia y custodia del(los) predio(s), durante el término de ejecución del proyecto.

Una vez cumplida la fase 1, Previa, el proponente deberá cumplir los requisitos de giro y diligenciar los formatos establecidos por la FIDUCIARIA POPULAR S.A., para iniciar el proceso de construcción. Asimismo, deberá suscribir el modelo de contrato de comodato indicado por el Patrimonio Autónomo.

La transferencia a los beneficiarios de las viviendas construidas, la realizará la Fiduciaria y el Fideicomitente Desarrollador, conforme a las obligaciones que se establezcan en el PAD que se constituya.

4.2. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de construcción del proyecto será de 2 años una vez suscrito el contrato de Fiducia, previo el perfeccionamiento del contrato y cumplimiento de los requisitos de legalización del mismo, para el desarrollo de todas las fases de ejecución del proyecto; no podrá superar el termino establecido en el numeral 1.5 de estos términos de referencia para cada una de las fases.

Una vez terminadas las viviendas el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá adelantar el trámite de certificación de las mismas ante el interventor, para proceder a realizar la entrega material de las viviendas a cada uno de los beneficiarios adquirentes. El Fideicomitente Desarrollador deberá gestionar el cobro de los créditos, subsidios y demás recursos establecidos en cada una de las promesas de compraventa que se suscriban con los beneficiarios adquirentes de cada una de las viviendas, en su condición de gerente del proyecto, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el interventor y plazo fijado en el contrato de fiducia "PAD".

El contrato de comodato precario quedará perfeccionado, luego de suscrito por las partes, y suscrita el acta de entrega material del (los) bien(es) y su plazo de ejecución será hasta cuando se termine la construcción de cada una de las viviendas del proyecto y se entreguen materialmente tanto las viviendas como las zonas comunes a los beneficiarios compradores y el urbanismo al Municipio de Rionegro.

4.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

En virtud de la firma del contrato de Fiducia Mercantil en el Patrimonio Autónomo Derivado, que realice la respectiva vinculación de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, este contraerá las siguientes obligaciones:

4.3.1. OBLIGACIONES GENERALES

- 4.3.1.1. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el PROYECTO, de conformidad con lo establecido en los presentes términos de referencia, el contrato que se suscriba 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.
- 4.3.1.2. 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 del contrato que se suscriba como un anexo al mismo.
- 4.3.1.3. 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”.
- 4.3.1.4. Suscribir en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del PROYECTO.
 - 4.3.1.5. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirán todos los costos y gastos derivados de la constitución del FIDEICOMISO, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la suscripción del contrato de fiducia mercantil que constituya el Patrimonio Autónomo Derivado, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y la Interventoría con cargo al proyecto.
 - 4.3.1.6. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1607 de 2012.
 - 4.3.1.7. 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.
 - 4.3.1.8. 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 DESARROLLADOR 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.
 - 4.3.1.9. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de LOS OPTANTES COMPRADORES EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene la facultad de aplicar al OPTANTE(S) COMPRADOR (ES) la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, a título de indemnización y por cuenta del respectivo OPTANTE(S) COMPRADOR (ES), un porcentaje equivalente treinta por ciento (30%) de las sumas administradas; valor éste que podrá ser deducido directamente de los dineros entregados.
 - 4.3.1.10. Informar a los OPTANTES COMPRADORES, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, dado el caso, máximo dentro del mes siguiente a las fechas previamente establecidas en los respectivos contratos de promesa de compraventa.
 - 4.3.1.11. Instruir a LA FIDUCIARIA, junto con el FIDEICOMITENTE APORTANTE, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en los términos de referencia o en el respectivo contrato de fiducia mercantil o respecto del desarrollo del PROYECTO, respetando en todo caso, los derechos de los terceros

- vinculados.
- 4.3.1.12. 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.
 - 4.3.1.13. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la FIDUCIARIA.
 - 4.3.1.14. Otorgar en la fecha de firma del contrato de fiducia mercantil, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO y de la FIDUCIARIA POPULAR S.A como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del contrato de Fiducia Mercantil que se suscriba.
 - 4.3.1.15. 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 contrato de fiducia mercantil.
 - 4.3.1.16. Presentar la certificación semestral junto con el interventor, 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.
 - 4.3.1.17. 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 DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR. 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 S.A., 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.
 - 4.3.1.18. Mantener actualizada la información que le requiera LA FIDUCIARIA.
 - 4.3.1.19. Prestar todo el soporte que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieran en ejecución del contrato de fiducia que se suscriba.
 - 4.3.1.20. 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.

- 4.3.1.21. 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.
- 4.3.1.22. 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.
- 4.3.1.23. 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.
- 4.3.1.24. 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.
- 4.3.1.25. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el encargado de gestionar los recursos de los cierres financieros de cada una de las OPTANTES COMPRADORES, con un término máximo de cuatro (4) meses siguientes a la entrega del inmueble, con el fin de contar con los recursos necesarios para la culminación del proyecto, el reintegro de los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los intereses generados al mismo en virtud del crédito otorgado por FINDETER y demás recursos requeridos para la ejecución y terminación del FIDEICOMISO PAD, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del PROYECTO.
- 4.3.1.26. Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que grave el BIEN INMUEBLE, de ser aplicable.
- 4.3.1.27. Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
- 4.3.1.28. Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción al PROYECTO por 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 la Banca para el Desarrollo Territorial – FINDETER, quien financia el PROYECTO, si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos señalados en la presente invitación.
- 4.3.1.29. Allegar a LA FIDUCIARIA los soportes que esta solicite, donde conste que se efectuaron las retenciones en la fuente según las normas legales vigentes.
- 4.3.1.30. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberán realizar 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.
- 4.3.1.31. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.
 - 4.3.1.32. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR junto con el interventor tienen la obligación de realizar los controles de calidad que la ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero responsable de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.
 - 4.3.1.33. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.
 - 4.3.1.34. Realizar el reintegro de los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE a título de financiamiento más los intereses a una tasa del IBR+1,90, con los recursos que recaude los cierres financieros de cada uno de los Beneficiarios, en virtud de la Gerencia que debe realizar.
- 4.3.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, las cuales adquiere una vez se suscriba el Contrato de Fiducia Mercantil PAD en el cual se otorgue dicha calidad.
- 4.3.2.1. **POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO.** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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:
 - 4.3.2.1.1. 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.
 - 4.3.2.1.2. 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.

- 4.3.2.1.3. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
 - 4.3.2.1.4. 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 S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria".
 - 4.3.2.1.5. Asignar las UNIDADES INMOBILIARIAS y los bienes objeto de comercialización del PROYECTO, conforme a las resoluciones de asignación que sean entregadas por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, indicando los cierres financieros de cada una de las familias asignadas al proyecto.
 - 4.3.2.1.6. Realizar el proceso de vinculación de las 432 familias al proyecto, dentro de los seis meses siguientes al inicio de la Fase de construcción y vinculación.
 - 4.3.2.1.7. 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 DESARROLLADOR con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.
 - 4.3.2.1.8. Entregar a LA FIDUCIARIA, el listado de las tarjetas de recaudo asignadas a las UNIDADES.
 - 4.3.2.1.9. 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.
 - 4.3.2.1.10. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, al FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien autorizará el retiro de las familias y enviará el reemplazo. Una vez autorizado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en su calidad de gerente del PROYECTO, procederá a realizar la terminación de los respectivos contratos e instruir 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.
- 4.3.2.2. **POR EL DISEÑO DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asume las siguientes obligaciones:
- 4.3.2.2.1. Revisar el proyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del PROYECTO.

- 4.3.2.2.2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc., cuando estos se requieran.
- 4.3.2.2.3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc., cuando estos se requieran.
- 4.3.2.2.4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 4.3.2.2.5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 4.3.2.2.6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO.
- 4.3.2.2.7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción, y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del PROYECTO.
- 4.3.2.2.8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 4.3.2.2.9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría 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.
- 4.3.2.2.10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría 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.
- 4.3.2.2.11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del PROYECTO.
- 4.3.2.2.12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- 4.3.2.2.13. Asistir a los comités de obra, si estos son conformados para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones de este.
- 4.3.2.2.14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del PROYECTO así lo requiera.
- 4.3.2.2.15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 4.3.2.2.16. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.
- 4.3.2.2.17. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción del contrato de fiducia, declara 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 y el FIDEICOMITENTE APORTANTE no son ni constructores, ni promotores, ni comercializadores, ni veedor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

4.3.2.2.18. 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.

4.3.2.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan a:

4.3.2.3.1. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el PROYECTO de acuerdo con lo establecido en el contrato que se suscriba.

4.3.2.3.2. Elaborar y entregar dentro de los 15 días después de la fecha de firma del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, la factibilidad económica del PROYECTO, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.

4.3.2.3.3. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del PROYECTO.

4.3.2.3.4. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.

4.3.2.3.5. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.

4.3.2.3.6. 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.

4.3.2.3.7. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.

4.3.2.3.8. Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría 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.

4.3.2.3.9. Garantizar la supervisión arquitectónica del PROYECTO durante su ejecución por parte del diseñador.

4.3.2.3.10. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.

4.3.2.3.11. 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.

- 4.3.2.3.12. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.
- 4.3.2.3.13. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del PROYECTO, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente.
- 4.3.2.3.14. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- 4.3.2.3.15. Establecer y vigilar el programa de obra.
- 4.3.2.3.16. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- 4.3.2.3.17. Administrar los recursos y controlar los costos generales del PROYECTO.
- 4.3.2.3.18. Revisar y controlar la planeación del PROYECTO y su programación.
- 4.3.2.3.19. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del PROYECTO.
- 4.3.2.3.20. Autorizar conjuntamente con el INTERVENTOR durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- 4.3.2.3.21. 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 DESARROLLADOR y EL INTERVENTOR, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del FIDEICOMISO.
- 4.3.2.3.22. Reportar al FIDEICOMISO las mejoras que se adelanten en el BIEN INMUEBLE.
- 4.3.2.3.23. Llevar la contabilidad del PROYECTO.
- 4.3.2.3.24. Entregar a LA FIDUCIARIA la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- 4.3.2.3.25. 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.
- 4.3.2.3.26. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las UNIDADES.
- 4.3.2.3.27. 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.
- 4.3.2.3.28. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las UNIDADES, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 4.3.2.3.29. 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.
- 4.3.2.3.30. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten LOS PROMITENTES COMPRADORES

ante la Oficina competente de la ciudad.

4.3.2.3.31. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del PROYECTO.

4.3.2.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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:

4.3.2.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.

4.3.2.4.2. 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 dieren lugar dichas adquisiciones.

4.3.2.4.3. 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.

4.3.2.4.4. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.

4.3.2.4.5. 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.

4.3.2.4.6. 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 DESARROLLADOR, 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, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y los trabajadores contratados.

4.3.2.4.7. 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.

4.3.2.4.8. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.

4.3.2.4.9. 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 concurren a la misma.

4.3.2.4.10. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes, asistencia de emergencias, protocolos de bioseguridad, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.

4.3.2.4.11. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del PROYECTO en los términos

- aprobados por la autoridad competente.
- 4.3.2.4.12. 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 DESARROLLADOR, el INTERVENTOR y el funcionario asignado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, 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.
 - 4.3.2.4.13. Construir las UNIDADES INMOBILIARIAS y zonas comunes dentro del plazo 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.
 - 4.3.2.4.14. 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.
 - 4.3.2.4.15. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del PROYECTO en general.
 - 4.3.2.4.16. Garantizar a LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
 - 4.3.2.4.17. 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.
 - 4.3.2.4.18. 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.
 - 4.3.2.4.19. Controlar que la contratación de personas, contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del PROYECTO se haga en estricto cumplimiento de la ley aplicable.
 - 4.3.2.4.20. 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.
 - 4.3.2.4.21. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del PROYECTO y controlar los costos de construcción del PROYECTO.
 - 4.3.2.4.22. Responder por los vicios redhibitorios y demás vicios que se deriven de la naturaleza del contrato 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.

- 4.3.2.4.23. Obligarse a presentar, para la legalización del contrato de fiducia mercantil, las pólizas de cumplimiento que contenga la totalidad de los amparos establecidos en estos términos y mantenerla vigente durante los términos señalados en el mismo. Así mismo, se deberán presentar las pólizas establecidas en el contrato de fiducia que se suscriba para la ejecución del proyecto. En la garantía deberá figurar como tomador el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.
- 4.3.2.4.24. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del interventor o de la sociedad fiduciaria.
- 4.3.2.4.25. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las CONDICIONES para la liberación de los recursos 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, 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 por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO.

4.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA

4.4.1. 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 Desarrollador, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias

4.4.2. En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el interventor, 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 del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

4.4.3. Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en el numeral 4.7 de este documento y en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que se constituya.

4.4.4. Contratar un interventor para el seguimiento del proyecto y para que expida el certificado de existencia de las viviendas o emita el concepto respectivo indicando las razones por las cuales no puede ser expedido. Se aclara que ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA, ni el MUNICIPIO DE RIONEGRO, ni la sociedad fiduciaria, ni el Fideicomitente serán interventores del proyecto.

El interventor del proyecto será contratado por el Patrimonio Autónomo Derivado con cargo a los recursos del Fideicomiso, la factibilidad establecida y el presupuesto estimado.

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

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

4.5.1. Recibir a título de comodato precario, el(los) predio(s) sobre el(os) que se desarrollará(n) el proyecto, antes del inicio de la fase de construcción de los mismos.

4.5.2. 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.

4.5.3. Cuidar, y conservar el(los) predio(s) en forma tal que se mantenga en perfecto estado, siendo su responsabilidad el mantenimiento a que haya lugar en los términos del artículo 2203 del Código Civil.

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

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

4.5.6. Responder por todos los daños causados a terceros que sean imputables al comodatario, durante el término de ejecución del contrato de comodato.

4.5.7. Responder hasta por culpa levísima en el uso de los bienes objeto del contrato de comodato, por los daños que se causen imputables al comodatario durante la ejecución del contrato.

4.5.8. Responder por cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de los bienes, cuando haya dado al bien un uso indebido o cuando demore su

restitución.

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

4.5.10. Informar al comodante y al interventor 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 Desarrollador.

4.5.11. Restituir el(los) inmueble(s), en perfecto estado, al propietario de los mismos, una vez terminado el PROYECTO suscrito con PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se suscriba.

4.5.12. 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FORTUNA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO DEREIVADO, que se constituya, a FIDUCIARIA POPULAR S.A., y al Fideicomitente Aportante, 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.

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

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

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

4.6. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

La calidad de Fideicomitente podrá darse por terminada de forma anticipada, de manera unilateral por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se constituya, en los siguientes casos:

1. Previo suscripción del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, cuando:

- a. Las hojas de vida del equipo de trabajo, no sean aprobadas por el interventor en los plazos establecidos.
- b. El Fideicomitente Desarrollador no presente, en los plazos establecidos, a satisfacción de la FIDUCIARIA POPULAR S.A. las garantías indicadas en estos términos de referencia.
- c. El ente propietario del predio no entregue un poder a favor del Fideicomitente Desarrollador, para el desarrollo de los trámites a que haya lugar para el cumplimiento del contrato de diseño y/o construcción.

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

2. Durante las fases anteriores al inicio de la construcción, es decir las fases de diseño y obtención o modificación de licencias, señaladas en el numeral 1.5 de estos términos de referencia, en los siguientes eventos:

- a. Cuando el interventor emita un concepto en el cual exponga razones jurídicas o técnicas que no le permitan avalar alguno o algunos de los documentos a los que hacen referencia las mencionadas fases.
- b. Cuando por cualquier razón jurídica o técnica no sea posible obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o demás documentos necesarios para el desarrollo del proyecto, de que tratan cada una de las fases.
- c. Cuando en desarrollo de las referidas fases se advierta que el proyecto no es viable jurídica, técnica o financieramente, de acuerdo con el concepto emitido por el interventor.
- d. Cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta o durante la ejecución del proyecto.
- e. Cuando el Fideicomitente Desarrollador no presente, dentro de los plazos establecidos, el anteproyecto, los estudios y/o diseños a que se refiere el numeral 1.5 de estos términos de referencia, o sus correcciones, de acuerdo con lo indicado en el mismo numeral.
- f. El Fideicomitente Desarrollador no suscriba, previo al inicio de la fase de construcción, el contrato de comodato precario sobre los predios en los cuales se ejecutará el proyecto respectivo, con el Patrimonio Autónomo, asumiendo las obligaciones como comodatario, de acuerdo con la ley y con lo establecido en estos términos de referencia, o no firme el acta de recibo material de los predios.

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

- a. Cuando el interventor advierta que la ejecución del proyecto no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en los términos de referencia, contrato

que se suscriba o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.

b. Cuando se presente un atraso injustificado en el cumplimiento del cronograma de avance obra aprobado por el interventor.

c. Cuando el interventor advierta que el Fideicomitente Desarrollador no cuenta con el equipo mínimo de trabajo aprobado por el interventor, o cuando el Fideicomitente Desarrollador indique la necesidad de reemplazar alguno de los miembros del equipo pero no aporte la(s) hoja(s) de vida de reemplazo en las condiciones señaladas, o en más de tres (3) oportunidades la hoja de vida sea devuelta por el interventor, por no cumplir con el perfil mínimo requerido para la correcta ejecución del proyecto o cuando transcurridos quince (15) días calendario después de la fecha en la que se haya informado la necesidad de cambiar uno o unos miembro del equipo, la(s) hoja(s) de vida del(los) reemplazo(s) propuesto(s) no haya(n) sido aprobada(s) por el interventor.

d. Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

e. Cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** incumpla cualquiera de las obligaciones señaladas en los presente términos de referencia, o en el contrato fiduciario que se suscriba.

f. En el caso en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ceda o transfiera sus derechos u obligaciones derivadas del contrato, sin ajustarse a las disposiciones establecidas en el contrato que se suscriba.

g. Cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** incumpla por más de (2) dos meses con el pago de obligaciones laborales y prestaciones sociales con sus trabajadores.

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

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

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

4.7. GASTOS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

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 Desarrollador.

4.8. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

4.9. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERÉSES

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de la carta de presentación de la propuesta 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.

4.10. GARANTÍAS DE LA OFERTA Y DEL CONTRATO DE FIDUCIA

Para garantizar la seriedad de la propuesta, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, en la cual el beneficiario sea FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera y administradora del "PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FORTUNA" identificado con Nit 830.053.691-8.

El monto equivalente al dos por ciento (2%) del presupuesto estimado del valor del proyecto, esto es por la suma de mínimo SETECIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE. (\$706.469.817).

Esta garantía será expedida a favor del Patrimonio Autónomo Matriz LA FORTUNA, voceado y administrado por FIDUCIARIA POPULAR S.A., la cual podrán consistir en una póliza de seguros, garantía bancaria a primer requerimiento, fiducia mercantil en garantía, depósito de dinero en garantía y en general cualquier medio autorizado por la ley, hasta por un plazo de noventa (90) días, término que deberá prorrogarse para que se encuentre vigente hasta la fecha de firma del respectivo contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, la cual deberá ser presentada junto con la oferta.

Esta garantía deberá ser aprobada por la FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FORTUNA, y en esa medida podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

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

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar uno, algunos o todos los contratos para los cuales resulte seleccionado o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere las garantías requeridas para el inicio de los contratos, la FIDUCIARIA POPULAR S.A., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FORTUNA, podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente de conformidad con la instrucción que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE APORTANTE. En este caso, el Comité Evaluador podrá seleccionar el(los) proponente(s) que haya(n) presentado propuesta para el proyecto o los proyectos respectivos y haya(n) resultado habilitado(s), teniendo en cuenta en primer lugar el que haya obtenido el mejor puntaje de calificación en el proceso de evaluación y, en consecuencia, la FIDUCIARIA POPULAR S.A., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FORTUNA para el proyecto mencionado le exigirá al(los) referido(s) proponente(s) la prórroga de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización de los contratos y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FORTUNA, y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

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

- La no suscripción de todos los contratos de fiducia mercantil del proyecto para los cuales resulte seleccionado.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las propuestas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción de los contratos se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.
- La no entrega de las garantías requeridas en estos términos de referencia, para el inicio del contrato.
- La no presentación del equipo mínimo de trabajo requerido, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.

Así mismo, de conformidad con lo establecido en la Decreto 1082 de 2015, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a constituir, a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se constituya, una garantía única de cumplimiento para garantizar la debida ejecución del proyecto.

Amparos a cubrirse con las garantías:

AMPAROS EXIGIBLES	SI	NO	MONTO Y VIGENCIA
1.0 GARANTÍA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO	X		Por el 2% del valor del Proyecto.
2.0 GARANTIA UNICA	X		
Buen manejo y correcta inversión del anticipo.		X	
Pago anticipado		X	
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal.	X		Por el 20% del valor de la primera etapa de ejecución del Proyecto y vigencia igual al Plazo del contrato y Seis (6) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y aportes parafiscales.	X		Por el 5 % del valor de la tercera etapa de ejecución del Proyecto y vigencia igual al plazo del contrato más tres (3) años.
Estabilidad y calidad de la obra	X		Por el 30% del valor de la primera etapa de ejecución del Proyecto y vigencia igual a cinco (5) años a partir de la fecha de recibo de la obra.
Calidad de los bienes y equipos suministrados	X		Por el 10% del valor de la primera etapa de ejecución del Proyecto y vigencia igual al Plazo del contrato y un (1) año más.
Calidad del Servicio		X	
3.0 PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR	X		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 por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar junto con la demás documentación que se pacte para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

El interventor del proyecto aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al proponente para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

El proponente favorecido con la adjudicación otorgará a favor del FIDEICOMISO,

garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución de la obra, mediante la cual se garantizarán los riesgos, por los valores y vigencias, que se señalan en el contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, y se obliga a constituir las y adjuntarlas con los demás documentos que se pacten como condiciones de giro del Patrimonio Autónomo Derivado; de no hacerlo en este término, sin causa justificada, se hará acreedor a una multa equivalente al medio por ciento (0.1 %) del valor de la primera etapa del contrato por cada día de mora.

La garantía se mantendrá vigente durante la vigencia y liquidación del contrato y se ajustará a los límites, existencia y extensión del riesgo amparado. La garantía se entenderá vigente hasta la liquidación del contrato de fiducia garantizado y la prolongación de sus efectos y, tratándose de pólizas, no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral.

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

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

4.11. 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se suscriba, y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos.

4.12. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

El proponente favorecido ejecutará el proyecto 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 S.A., ni el FIDEICOMITENTE, ni con el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA, ni con el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

ANEXOS

ANEXO No. 1: CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA
ANEXO No. 2: DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

ANEXO No. 3: FORMATO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA.
ANEXO No. 4: ANEXO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ANEXO 1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Ciudad y fecha

Señores

**FIDUCIARIA POPULAR S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
MATRIZ LA FORTUNA**

Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO DE INVITACIÓN No. 001 DE 2021

Respetados señores:

El(os) suscrito(s) _____, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso de selección de la referencia, hacemos la siguiente oferta y en caso de ser seleccionados, nos comprometemos a suscribir el contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria 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 fiducia mercantil por el valor total del proyecto, 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 S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ LA FORTUNA.
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 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, dentro de los términos establecidos en los presentes términos y antes del inicio de la fase 2, el equipo mínimo de trabajo, entregando al interventor contratado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, 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
			____M2	

14. Que la presente oferta consta de ____sobres, cada uno con____y____folios, respectivamente.

Atentamente,

 Nombre del representante legal
 C. C. _____ de _____
 Nombre del Oferente
 N.I.T. _____
 Dirección _____
 Teléfono _____
 Ciudad _____
 e-mail _____

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 S.A., de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 007 de 1996 emitida por la Superintendencia Bancaria, 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 S.A., provienen de las siguientes fuentes: (Descripción y detalle de la ocupación, oficio, profesión, actividad, _____ negocio, etc.)_____
2. Declaro que los recursos con los que ejecutaré el proyecto inmobiliario LA FORTUNA con la FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, que se constituya, 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 INMOBILAIRIO con la FIDUCIARIA POPULAR S.A., como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, 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 que me vincule con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** 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 S.A., al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** que se constituya, 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 S.A. como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** que se constituya.

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

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

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

Número de viviendas Ofertadas	Área ofertada de las viviendas en m2 (mínimo 48 m2 por vivienda)	Valor metro cuadrado	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv, descontando los valores del lote y de la interventoría
TOTAL			

NOTA 1. Al multiplicarse el valor del m² de área privada construida ofrecida por el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida, no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida ni el valor máximo a pagar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, so pena de aplicar al valor más favorable para el convocante o contratante.

NOTA 2. No se pagarán sumas adicionales por cualquier actividad relativa a la ejecución integral del proyecto. En consecuencia, el valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el proyecto, incluidos todos los tributos.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS Y OBRAS DE URBANISMO

1. VIVIENDA.

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

- 1.1.1.** Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP, es decir que su costo no exceda los 90 SMLMV y corresponda con el valor total de la vivienda ofrecida señalada en el anexo No. 3 diligenciado por el oferente.
- 1.1.2.** 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.
- 1.1.3.** El área construida mínima será la señalada en el Anexo No. 3 de acuerdo con lo diligenciado por el oferente, la cual en todo caso no puede ser inferior a 48 m².
- 1.1.4.** El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por la Secretaria de Planeación del Municipio o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.
- 1.1.5.** Será responsabilidad del proponente seleccionado tramitar y obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción. En estos casos, el proponente deberá presentar al interventor designado o contratado por el Fideicomiso el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El interventor con funciones de supervisor, contratado por el Fideicomiso, deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico y la propuesta presentada.
- 1.1.6.** Las viviendas se ubicarán en un lote ubicado en suelo urbano, y apto para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT.
- 1.1.7.** Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las características propias del

municipio, las normas urbanísticas respectivas y los Planes de Ordenamiento Territorial.

- 1.1.8. 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).
- 1.1.9. 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.
- 1.1.10. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.
- 1.1.11. 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). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el(los) predio(s) en que se localice el proyecto tenga(n) cubrimiento de este servicio.
- 1.1.12. La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala - comedor, entre 2 y 3 alcobas independientes, cocina, baño. Por tratarse de un proyecto de vivienda multifamiliar deberá contar con zona de ropas.
- 1.1.13. El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con muros en mampostería o prefabricados y utilizando materiales cerámicos, pétreos o concreto. Lo anterior, sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo plan de ordenamiento territorial. Estos cerramientos deberán cumplir con la norma sismo resistente vigente.
- 1.1.14. En el caso en 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 60 mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos o baranda, metálico o de madera. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería

(Lavamanos, lavaplatos, duchas), como el aparato sanitario deberán ser equipos ahorradores que resultará en consumos más bajos de agua.

- 1.1.15. Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo, con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.

Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.

- 1.1.16. La altura libre entre pisos de las viviendas debe corresponder a lo señalado en la norma urbanística del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan y complementen y la licencia de construcción.

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

- 1.1.18. Los muros de los puntos fijos deben ir con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo, o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad. Además, las escaleras deben contar con pasamanos o barandas metálicas debidamente pintadas y 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.

- 1.1.19. 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 viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, 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;
- Una puerta en el baño, la cual podrá ser metálica o en madera.
- Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior en las unidades de primer nivel, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

Además, las dos habitaciones deberán contar con marco de madera y/o metálico instalado.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica,

mínimo calibre 20. Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. La puerta para el baño deberá tener marco. Debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

1.2.1.2. Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad y seguridad a los habitantes.

1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1. Sanitarios

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario ahorrador de bajo flujo y doble descarga 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 ahorradores con aireador 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 entre los cuales entre los cuales se incluya la grifería ahorradora 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 portarrollo para el papel higiénico, una jabonera y toallero para el lavamanos, una jabonera y un gancho para la ducha.

1.2.2.5. Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 50 cms por 1.20 metros con lavaplatos, base (no se aceptan pie de amigos) y los accesorios respectivos, incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada ahorradora con aireador y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios

aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.6. Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa (no se aceptan pie de amigos), en mampostería o concreto, y los accesorios respectivos, incluyendo tapón, sifón, canastilla y llave terminal cromada ahorradora con aireador. Además, debe 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, una toma corriente para cada alcoba y toma corriente GFCI en el baño y en la cocina.

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 y especialmente con la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, en lo que corresponda.

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

- a) Uno para servicios de TB + Banda ancha (teléfono).

- b) Uno para servicios de TLCA (Internet).
- c) Uno para servicios RTV (televisión), en la sala o en la alcoba.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, 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.

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 público domiciliario pueda realizar la conexión respectiva. En todo caso, el oferente debe garantizar que los ductos a que haya lugar, permiten la prestación óptima de los servicios públicos domiciliarios respectivos.

1.2.5. PISOS Y ENCHAPES

1.2.5.1. Pisos

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado (nivelado), liso y apto para su uso, y deberán comprender incluso la zona de lavadero, Lavadora (0.70 x 0.70 metros), zona de trabajo y la circulación entre la vivienda y el mismo.

1.2.5.2. Enchape del piso

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

1.2.5.3. Enchape de los muros de baño, cocina y lavadero

El enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadero, deberá ser en cerámica y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- El enchape de las paredes de la ducha, lavamanos y aparato sanitario, deberán tener una altura mínima de 1.80 metros.
- El enchape de la pared del lavaplatos deberá tener una altura mínima de 40 centímetros, contados a partir del nivel del mesón, y como mínimo una longitud igual a la del mesón.
- El enchape de la pared del lavadero deberá tener como mínimo una altura de 40 centímetros, contados a partir del nivel superior del lavadero y una longitud igual a la del lavadero.

1.2.6. CUBIERTA

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

En caso en que la cubierta sea en placa en concreto, deberá contar con un elemento que garantice impermeabilidad y durabilidad incluyendo desagüe.

NOTA 1: Cuando la cubierta sea a dos aguas, la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior de la viga de amarre, así mismo en estos casos los muros de los baños deben estar terminados hasta la cubierta o contar con cielo rasó al nivel de la altura mínima de la vivienda.

NOTA 2: No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja. Debe garantizarse el cerramiento de las culatas según los manuales y recomendaciones de instalación de los fabricantes de las cubiertas, cuando sea el caso.

1.2.7. FACHADA PRINCIPAL Y CULATAS.

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

Nota: El acabado de las fachadas no se permitirá en bloque o ladrillo farol que no tenga la especificación para exterior.

1.2.8. ASEO

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

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

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

Así mismo, se deberá tener en cuenta las especificaciones y obras básicas de urbanismo, con el fin que las viviendas cuenten con las especificaciones mínimas exigidas, como son i) accesos, ii) redes de acueducto, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red certificada por la empresa prestadora del servicio; iii) Redes de alcantarillado, 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. iv) Caja de

inspección de cada vivienda, debidamente conectada al servicio. V) Redes de Energía eléctrica de las zonas comunes. vi) Acometidas de Energía Eléctrica.

NOTA: 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: No obstante, las disponibilidades de servicios públicos el constructor deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

Las viviendas deberán dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

Las viviendas deberán cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:

- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.

NOTA: Lo anterior sin perjuicio de que el plan de ordenamiento territorial del municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en el plan de ordenamiento territorial.

Las viviendas deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- a. Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- b. Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- c. Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en el caso de no cumplir lo anterior, se

debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.

- d. Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.
- e. En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipático y estar iluminada interior y exteriormente.
- f. En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 68 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.
- g. En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.
- h. En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala.
- i. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

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. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles (franja mínima de circulación peatonal será de 1.20 mts de ancho).
- b. Redes de acueducto del Proyecto 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 y/o la entidad competente en la zona en la cual se está desarrollando el proyecto.
- c. Redes de alcantarillado del Proyecto, 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 y/o la entidad competente en la zona en la cual se está desarrollando el proyecto.
- d. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

- e. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- f. Acometidas de Energía Eléctrica.
- g. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Proyecto debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio.
- h. 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 proyecto ofrecido deberá cumplir, como mínimo, con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.

Nota 3. En el “espacio público” se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con los Capítulos 1, 2 y 3 del Título 3, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos.

2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

- a. Será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la licencia de urbanización, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

En todo caso, las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos del municipio o entidades competentes.

Nota: No obstante, el Fideicomitente Desarrollador deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

- b. Se debe construir las vías peatonales internas del proyecto de acuerdo con la normatividad urbanística del municipio y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado

por la entidad competente.

- c. El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, basureros, de conformidad con lo establecido en el POT y la norma que lo desarrolle o complemente.

- d. El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:

- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.

- e. Los interruptores, tomacorrientes, registro, cerraduras y accesorios de baños podrán instalarse según lo que establezcan las normas técnicas colombianas y/o internacionales sobre la materia. En todo caso, en el diseño y la construcción de las viviendas se deberá dar cumplimiento a las normas vigentes. Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público, conforme a la licencia de construcción y el plan de ordenamiento territorial.

- f. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización:

- Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.
- Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto.
- Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

- g. **Basuras:** El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:

Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.

- Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
 - Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos.
 - Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.
- h. **Red contra incendio:** Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- Los edificios deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- Los edificios residenciales, deben estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- Los edificios deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.
- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.
- Los hidrantes no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso.
- Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.
- En los edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente.
- En los edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y

puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.

- En cada uno de los edificios, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

[Firma de representante legal del proponente o del proponente persona Natural]

Nombre: [Insertar Información]

Documento de Identidad: [Insertar Información]