ÍNDICE GENERAL

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

1.1 CONVOCANTE
1.2 OBJETO-OBJETIVO
1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN QUE SE DESARROLLARÁN EL PROYECTO
1.4 ALCANCE AL OBJETO
1.5 FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO
1.6 RÉGIMEN LEGAL
1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO
1.8 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN
2.1.2. MANIFESTACIÓN DE INTERÉS
2.2 VISITAS DE INSPECCIÓN
2.3 CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES
2.4 MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN
2.5 PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS
2.6 PROPUESTA ECONÓMICA
2.7 MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS
2.8 CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN
2.9 PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA
2.10 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
2.11 VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES
2.12 PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO
2.13 VIGENCIA DE LA PROPUESTA
2.14 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS
2.15 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

3.1 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO
3.1.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

3.1.2 ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL
3.1.3 OBJETO SOCIAL
3.1.4 CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL.
3.1.5 DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL
3.1.6 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA

3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO
3.2.1 CARTA DE CAPACIDAD FINANCIERA
3.2.2 REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT
3.2.3 DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS
3.2.4 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT
3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO
3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.
3.3.2 ANEXO TÉCNICO
3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN
3.4.1 MAYOR NÚMERO PROMEDIO DE METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA.
3.4.2 MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA
3.4.3 PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA.
3.4.4 SELECCIÓN DE PROPUESTAS.
3.4.5 CRITERIOS DE DESEMPATE
3.5 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO.

4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

4.1 PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN
4.2 VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN
4.3 VALOR DE LOS CONTRATOS
4.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN
4.5 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
4.6 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON LA ENTIDAD PROPIETARIA DE(LOS) PREDIOS EN QUE SE EJECUTARÁN LAS VIVIENDAS.
4.7 FORMA DE PAGO
4.8 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO
4.8.1. PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
4.9. GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS
4.10 GASTOS DEL CONTRATISTA

4.11 LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL
4.12 SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
4.13 INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES
4.14 DOCUMENTOS CONTRACTUALES
4.15 IMPUESTOS
4.16 NEGATIVA DEL PROPONENTE SELECCIONADO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS
4.17 EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

ANEXOS

1. **ANEXO 1**
2. **2. ANEXO 2**
3. **3. ANEXO 3**
4. **4. ANEXO 4**

1. INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

1.1 CONVOCANTE

El MUNICIPIO DE FLORIAN SANTANDER celebró, en calidad de Fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA POPULAR S.A., en adelante "FIDUPOPULAR", en virtud del cual se constituyó Fideicomiso denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, en adelante "FIDEICOMISO", en el cual se administran recursos para el desarrollo del PROYECTO CASTILLOS DE SAN FELIPE, del municipio de FLORIAN-SANTANDER.

FIDUCIARIA POPULAR obra en este acto en calidad de vocero y administrador del Fideicomiso denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, como convocante del proceso de selección, de acuerdo con la instrucción que ha recibido para el efecto por parte del Fideicomitente.

1.2 OBJETO

El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para actuar como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien se encargará de la ADECUACION DEL PREDIO, CONSTRUCCIÓN Y VENTAS de viviendas, correspondientes al Proyecto CASTILLOS DE SAN FELIPE, del Municipio de FLORIAN - Santander, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

El proyecto de vivienda de interés prioritario y / o social– VIP / VIS y VIS respecto de los cuales se podrá presentar:

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Tipología	Número mínimo de soluciones de VIP / VIS O VIS	Número máximo de soluciones de VIP / VIS O VIS
SANTANDER	FLORIAN	CASTILLOS DE SAN FELIPE	UNIFAMILIAR	70 viviendas unifamiliares	Proporcional ventas
			Total	70	70

En todo caso el oferente no podrá exceder para el proyecto el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral.

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

El proyecto a que hace referencia el numeral 1.2 de este documento, se ejecutarán en el predio que se relacionan a continuación:

Nombre del Proyecto	propietario del predio	No. de Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI)	Licencia Urbanística de Construcción
CASTILLOS DE SAN FELIPE	Municipio de FLORIAN	315-23096	N/A

1.4. ALCANCE AL OBJETO

En el proyecto se celebrará un desarrollo inmobiliario de vivienda para la **adecuación de lote, construcción y ventas** con el proponente seleccionado. La ejecución del desarrollo inmobiliario de construcción que se celebre como resultado del presente proceso de selección deberá comprender, como mínimo, las actividades señaladas en este documento y en su anexo técnico (anexo 4), para el proyecto, conforme las cláusulas contractuales que se establezcan. Entre otras deberá realizar las siguientes actividades:

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

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. En el(los) proyecto(s) que no cuente(n) con licencia de construcción y/o requiera(n) modificación a la(s) licencia(s) de urbanización se deberá, según aplique, determinar la pertinencia de:

1.4.2.1. Complementar y/o ajustar 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, así como tramitar la respectiva modificación de la licencia de urbanización; además de los permisos o autorizaciones, ante las autoridades competentes, que se requieran para la ejecución de las respectivas obras. Además de ejecutar las obras complementarias de servicios públicos y equipamiento con recursos de la entidad para la optimización del predio.

1.4.2.2. Elaborar planes de ventas que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CASTILLOS DE SAN FELIPE.

1.4.2.3. Elaborar, complementar y/o ajustar 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 el supervisor del MUNICIPIO DE FLORIAN , previo al inicio de las obras. En todo caso, cada uno del proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.

1.4.3. 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 constructor 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, al igual que podrá ejecutar si el lote no cuenta con dichos servicios o equipamientos durante el periodo de preventas del proyecto.

Si no existen tales diseños, el fideicomitente constructor deberá ejecutar todos los que se requieran, en desarrollo del contrato, para lograr el desarrollo del proyecto de VIS, estipulados en estos términos de referencia. Teniendo en cuenta que dichas obras complementarias están a cargo del municipio para garantizar el punto de equilibrio financiero del proyecto.

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

1.4.5. Construir y entregar a satisfacción del interventor o supervisor por parte del municipio contratado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, el número de viviendas de interés social que se indique en los diseños aprobados para el proyecto por parte de dicho interventor o supervisor. Ese número de viviendas en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 1.2 de este documento para este proyecto, ni superar el máximo señalado en el mismo numeral, siempre y cuando exista alguna limitante técnica o financiera o jurídica que impida la realización de más o menos unidades.

1.4.6. Construir y entregar a satisfacción del supervisor designados por parte del municipio y/o contratado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, las Respectivas obras de urbanismo 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.

1.4.7. 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 o supervisor por parte del municipio se sujetará a lo establecido en estos términos de referencia, sus anexos, y las licencias y

normas urbanísticas que sean aplicables a este proyecto, así como al contrato fiduciario por el cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN .

Nota 2. El fideicomitente constructor adquiere plena responsabilidad por la calidad de las obras que ejecute.

1.4.8. El proyecto con el fideicomitente constructor inicia con una fase de preventa en la cual el fideicomitente constructor debe implementar la logística necesaria para llevar a cabo todas las actividades de cierre de negocios y fidelización de clientes potenciales para el proyecto, estas personas que tengan capacidad de comprar la vivienda empiezan a realizar aportes de la cuota inicial del inmueble y van adelantando la solicitud de crédito para financiar el monto restante del inmueble a adquirir es importante mencionar que el subsidio que aplica ES RECURRENTE A LAS EXIGENCIAS DE MI CASA YA O SUBSIDIO DE CAJA DE COMPENSACION, y los subsidios que se logren tramitar con otras entidades territoriales, que aplicaran según las características del solicitante, la siguiente fase de los compradores siguen realizando los aportes a la cuota inicial y el constructor recibe los recursos para iniciar el proceso constructivo, el constructor debe tener un crédito que permita solventar la construcción del proyecto hasta su finalización; en esta fase también se desembolsan los créditos individuales de cada uno de los compradores al patrimonio, dichos pagos de los créditos individuales serán cancelados al constructor contra entrega de los inmuebles escriturados ante la notaria a favor del comprador como la fiduciaria va a girar los recursos y normalmente en este tipo de proyectos la fiduciaria realiza pago a proveedores.

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 constructor y el interventor o supervisor por parte del municipio, 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 o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio justificando lo pertinente. La definición de las fases a desarrollar y los plazos para su ejecución serán de obligatorio cumplimiento para el contratista. Se inicia con preventas y en el mismo periodo de **preventas de 6 meses** prorrogables se debe realizar la obra complementaria requerida en el predio y sus respectivas revisiones.

Fase preliminar

Consiste en complementar y/o ajustar 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, así como tramitar la respectiva modificación de la licencia de urbanización; además de los permisos o autorizaciones, ante las autoridades competentes, que se requieran para la ejecución de las respectivas obras. Además de

ejecutar las obras complementarias de servicios públicos y equipamiento con recursos de la entidad para la optimización del predio el cual tendrá máximo un plazo de ejecución de 6 meses.

1.5.1 Fase 1: Proyecto Urbano y Arquitectónico

Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de construcción, el fideicomitente constructor tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para presentar y/o realizar los ajustes que considere pertinentes del Anteproyecto Urbano Arquitectónico, así como de la factibilidad económica del mismo. Éste será aprobado por el interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio, para verificar el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico de los presentes términos de referencia.

Los Anteproyectos Urbano Arquitectónicos comprenderán:

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

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

Cuando el interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio contratado por el municipio no apruebe el Anteproyecto presentado por el contratista dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución del mismo en una comunicación en la cual indicará las razones por las cuales no se aprobó, e indicará el plazo máximo con que cuenta el contratista para presentar las correcciones pertinentes.

1.5.2 Fase 2: Evaluación de Estudios y Diseños.

El fideicomitente constructor tendrá un tiempo de 45 días contados a partir de la aprobación de los anteproyectos urbanos arquitectónicos por parte del supervisor, para la presentación de los siguientes documentos:

- Ajuste diseño urbanístico.
- Diseños arquitectónicos de la vivienda.
- Diseños estructurales y de cimentación.
- Diseños de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda.
- Diseños eléctricos de las viviendas.
- Diseño de redes de gas domiciliario de las viviendas.
- Diseño de red contra incendio.
- Diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto.
- 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 o supervisor por parte del municipio no apruebe los Estudios y Diseños presentados por el fideicomitente constructor dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución al contratista 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 constructor para presentar las correcciones pertinentes. El plazo que defina el interventor o supervisor por parte del municipio será de obligatorio cumplimiento para el contratista, de manera que, si no se cumple, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato.

1.5.4 Fase 3: Licencias:

Una vez evaluada la licencia urbanística respectiva, por parte del interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio, el fideicomitente constructor contará con un plazo máximo de treinta (30) 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 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 de las curadurías urbanas y las entidades municipales o distritales encargadas de estos trámites. 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.

1.5.5. Fase 4: Construcción y ventas del proyecto:

Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el fideicomitente constructor deberá presentar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, al supervisor, el cronograma de ejecución de obra del proyecto, con un plazo máximo de DIEZ (10) meses, y de manera simultánea localizar un área dispuesta a ventas del mismo. El plazo máximo para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas. El cronograma 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 cada uno del proyecto deberá ser aprobado por el interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia. El fideicomitente constructor deberá presentar al supervisor, dentro del plazo establecido

para la entrega de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad industrial y salud ocupacional S&SO para cada proyecto.

1.5.6. Fase 6: Entrega del Proyecto:

El fideicomitente constructor 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 o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio para que éste defina si procede la emisión del certificado de existencia de las viviendas. A esta solicitud se deberán adjuntar todos los documentos indicados en el numeral 4.7.1 de estos términos de referencia y los demás 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 deberán emitirse dentro del mes siguiente a la fecha de terminación establecida en el cronograma de obra aprobado por la interventoría y/o supervisión del municipio, para que se realice la visita respectiva por parte del interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio, siempre y cuando el fideicomitente constructor 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 contratista 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 entregar a la entidad propietaria del predio en que se haya ejecutado el proyecto, 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.

El fideicomitente constructor y el interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio deberán solicitar al municipio la diligencia de inspección necesaria para el recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de obras y dotaciones, se suscribirá el acta que trata en los términos el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. Cuando en la diligencia de inspección no sea posible recibir materialmente las zonas cedidas, se deberá dejar constancia de las razones del no cumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista y, el interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio concederá un término para ejecutar las obras o actividades que den solución. En el acta se establecerá fecha de la siguiente diligencia de inspección. En el caso que el municipio no realice la diligencia de inspección en un plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir la solicitud del interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio, las mismas se entenderán verificadas y recibidas a satisfacción.

En general, el fideicomitente constructor deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto del contrato, cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos,

conexiones de servicios públicos domiciliarios, y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.

Si dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha prevista en el cronograma para la terminación de las viviendas, no se han emitido los certificados de existencia de las mismas, y no se ha recibido a satisfacción la totalidad del proyecto por parte del interventor o supervisor por parte del municipio y/o supervisión del municipio, se iniciará el proceso establecido en el numeral 4.8 estos términos de referencia, para los casos de presunto incumplimiento del contratista.

El contratista podrá realizar entregas parciales de viviendas totalmente terminadas, cuya existencia haya certificado el interventor, y siempre y cuando se entreguen los demás documentos establecidos en el numeral 4.7.1 de los presentes términos de referencia.

El contratista deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

Lo anterior, sin perjuicio de las garantías de cumplimiento y estabilidad de la obra a las cuales se hace referencia en los presentes términos de referencia.

1.5.7. Fase 7: Liquidación del proyecto:

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 del propietario del predio, las partes tendrán un plazo de cuatro (4) meses para liquidar el contrato de diseño y construcción, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción del Fideicomitente al PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN. Teniendo en cuenta las cláusulas Trigésima Tercera y Trigésima Cuarta del contrato fiduciaria, al cual se vinculará el fideicomitente constructor que resulte seleccionado

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 4º del artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre El MUNICIPIO DE FLORIAN 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 2022 sujeto a cambio IPC por vivienda	
URBANIZACION CASTILLOS DE SAN FELIPE	**85SMMLV COMO MAXIMO Y SEGÚN ACABADOS Y AREAS CONSTRUIDAS**

Presupuesto que incluye:

Aporte subsidio Municipio

Obras preliminares de adecuación del predio.

VALOR INVERSIÓN				
Inversión	**cdp/valor /fecha**			**SMMLV**
Obras preliminares	#	**POR DEFINIR**	D/M/A	

Valor aportado del predio.

Predios No. de Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI) 315-23096	
URBANIZACION CASTILLOS DE SAN FELIPE MUNICIPIO DE	**5 SMMLV POR UNIDAD**

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

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 SELECCION

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de términos de referencia	16 de noviembre DE 2022	En la Página WEB FIDUCIA www.fidupopular.com.co

Fecha para recepción de manifestaciones de interés	18 de noviembre de 2022	Se deberán remitir a los correos sandra.maldonado@fidupopular.com.com , Claudia.malagon@fidupopular.com.co , julieth.gonzalez@fidupopular.com.co
Visita de inspección a los inmuebles en que se desarrollarán el proyecto.	ALCALDIA MUNICIPAL OFICINA DE PLANEACIÓN 21 de noviembre de 2022 10:00 a.	Alcaldía
Aclaración de los términos de referencia	23 de noviembre de 2022 2:00 p.m.	Se publicara en la Página WEB FIDUCIA www.fidupopular.com.co
Vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia . Se debe tener en cuenta que la hora Señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de las sociedades fiduciarias	25 de noviembre de 2022	Se deberán remitir a los correos sandra.maldonado@fidupopular.com.com , Claudia.malagon@fidupopular.com.co , julieth.gonzalez@fidupopular.com.co
Fecha para recepción de ofertas –Cierre del proceso de selección.	28 de noviembre de 2022 3:00 pm fiducia popular	Se deberán remitir a los correos sandra.maldonado@fidupopular.com.com , Claudia.malagon@fidupopular.com.co , julieth.gonzalez@fidupopular.com.co
Período de evaluación de las Propuestas	Desde 29 de noviembre Hasta 2 de diciembre de	Comité evaluador
Traslado de las evaluaciones a los proponentes.	5 de diciembre de 2022	En la Página WEB fiducia www.fidupopular.com.co
Plazo de recepción de observaciones a la evaluación	6 de diciembre de 2022	Se deberán remitir a los correos sandra.maldonado@fidupopular.com.com , Claudia.malagon@fidupopular.com.co , julieth.gonzalez@fidupopular.com.co

Publicación de la respuesta a las Observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación, dentro del término de traslado.	9 de diciembre de 2022	En la Página WEB fiducia www.fidupopular.com.co
Selección del fideicomitente constructor)	12 de diciembre de 2022	En la Página WEB fiducia www.fidupopular.com.co
Fecha límite para la suscripción de los Fideicomitente constructor del proyecto.	Dentro de la revisión por parte de todas las partes involucradas	Sitio por definir

2.1.2. MANIFESTACIÓN DE INTERÉS

De acuerdo con el cronograma del presente proceso de selección, la entidad requiere a cada uno de los proponentes interesados en participar en el presente proyecto en la(s) fecha(s) y hora(s) señaladas en el cronograma del proceso de selección, una carta de manifestación debidamente suscrita por el representante legal de la firma, las cuales serán obligatorias un término no mayor a dos (2) días hábiles contados a partir de la fecha de apertura del Proceso de selección, los interesados deben manifestar su intención de participar, a través del mecanismo establecido para el efecto en los pliegos de condiciones, con el propósito de validar el ingreso del personal que asistirá a la visita mencionada en el cronograma, en caso de consorcio y uniones temporales será suficiente que uno de sus integrantes envíe la carta de manifestación toda vez que es un requerimiento de carácter obligatorio para asistir a la visita, este documento debe enviarse vía correo electrónico de la fiducia claudia.malagon@fidupopular.com.co y julieth.gonzalez@fidupopular.com.co.

2.2. VISITAS DE INSPECCIÓN

De acuerdo con el cronograma del presente proceso de selección, se realizará visita al sitio en que se desarrollará el proyecto, en la(s) fecha(s) y hora(s) señaladas en el cronograma del proceso de selección, las cuales serán obligatorias para los futuros proponentes, con el propósito de que conozcan los inmuebles en los cuales se desarrollarán el proyecto, y formulen inquietudes en relación con los mismos.

El proponente deberá asistir a las visitas programadas con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos, para todo el proyecto respecto de los cuales presente oferta. Cuando se programen varias visitas al mismo predio, en el

cronograma de este proceso de selección, el oferente cumplirá el requisito con la asistencia a una de ellas, sin perjuicio de que pueda acudir a todas las visitas que se programen.

Todos los costos ocasionados con las visitas correrán por cuenta del interesado y éste asumirá todos los riesgos por pérdidas, daños o perjuicios a su persona, empleados y propiedades y en ningún caso el FIDUCIARIA POPULAR, ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, ni su Fideicomitente, asumirán responsabilidad por estos aspectos.

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

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

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

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

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: claudia.malagon@fidupopular.com.co y julieth.gonzalez@fidupopular.com.co

Dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, 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.

El municipio de FLORIAN SANTANDER, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CASTILLOS DE SAN FELIPE, por su parte, podrá enviar la correspondencia a las direcciones, 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

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

El MUNICIPIO DE FLORIAN SANTANDER, en su calidad de Fideicomitente Aportante y como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN, publicará las modificaciones a los términos de referencia que considere pertinentes, los cuales podrán ser previa solicitud de los interesados, 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 www.fidupopular.com.co y al correo claudia.malagon@fidupopular.com.co y julieth.gonzalez@fidupopular.com.co

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.9. de este documento, para modificar la fecha de cierre y el cronograma del proceso de selección.

2.5. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento por parte del proponente del proceso de selección, las obligaciones consignadas en el presente documento, y de todas las condiciones técnicas, económicas, sociales y jurídicas necesarias para el desarrollo del proyecto; razón por la cual acepta, de igual forma, que su propuesta económica incluye todos los costos directos e indirectos asociados al cumplimiento del objeto del contrato a suscribir en el evento de resultar seleccionado.

La oferta deberá presentarse por escrito, y al correo relacionado en 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 sobre sellado que contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, de acuerdo con lo señalado en el presente documento. El sobre deberá estar marcado con la denominación “SOBRE 1” e indicar como mínimo:

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

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

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

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

Los sobres mencionados en los literales a) y b del presente numeral deberán ser entregados en original, en el lugar y fecha señalados en el presente documento. Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados 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.

Se aceptarán propuestas enviadas por correo electrónico, o cualquier otro medio diferente al señalado en el presente documento, tampoco se recibirán propuestas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega fijada. Cerrada la recepción de propuestas no se admitirán modificaciones de las mismas, salvo que se trate de una aclaración solicitada por El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN, o por el evaluador que éste contrate.

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

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

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

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

2.6. PROPUESTA ECONÓMICA

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

Teniendo en cuenta que el objeto del proceso de selección establece un rango de viviendas a construir para cada proyecto, el valor ofrecido por el proponente en el Anexo No. 3 para cada vivienda, será el mismo independientemente del número de viviendas que se ejecuten en el proyecto respectivo. En todo caso, el contratista deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe el interventor, y que se encuentre dentro del rango establecido para cada uno 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 la vivienda, 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, si es el caso, y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y sus anexos.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del DESARROLLO INMOBILIARIO de diseño y 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 en el IPC.

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 al diseño, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. Por El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN 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 de diseño y construcción y de comodato con el ente propietario de los predios en que se ejecutarán el proyecto, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

Igualmente deberá tener en cuenta el proponente que en el caso en que, por cualquiera de las razones establecidas en el presente documento, solo se pueda suscribir contrato de diseño y construcción para el desarrollo de uno (o algunos) del proyecto de vivienda para los cuales resulte seleccionado, el valor a pagar será el ofrecido para el(los) proyecto(s) que se contrate(n).

2.7. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección por El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO CASTILLOS DE SAN FELIPE, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

2.8. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a relacionar las propuestas presentadas. Las propuestas que sean entregadas después del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y serán devueltas sin abrir.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web www.fidupopular.com.co y al correo Claudia.malagon@fidupopular.com.co y julieth.gonzalez@fidupopular.com.co un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron y quiénes son los proponentes. Dicha acta deberá suscribirse por parte por del Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO CASTILLOS DE SAN FELIPE y un miembro del Comité evaluador del MUNICIPIO DE FLORIAN.

2.9. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Comité Evaluador podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página www.FIDUPOPULAR.COM.CO

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

2.10. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL MUNICIPIO DE FLORIAN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas será el comité evaluador designado por El MUNICIPIO DE FLORIAN. 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 www.fidupopular.com.co 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**.

2.11. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

El comité evaluador designado por El MUNICIPIO DE FLORIAN, 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.

2.12. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

Los proponentes que resulten no habilitados, podrán subsanar la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento, dentro de los términos 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**.

2.13. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO CASTILLOS DE SAN FELIPE , previa instrucción en este sentido por parte del Comité, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera, sin superar en todo caso los cientos cincuenta (150) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso, previa justificación por parte del proponente. Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

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

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

2.14. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

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

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

2.14.2 Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal ha sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, y con lo establecido en la Sección 2.1.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 2045 de 2012).

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

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

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

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

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

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

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

2.14.10 Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto estimado, por vivienda, para alguno o todo el proyecto.

2.14.11 Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta O NO SE SUBA hasta el momento de la adjudicación, siempre que la fecha de expedición de la misma sea de fecha de la propuesta.

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

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

2.14.14 Cuando el oferente condicione su oferta.

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

2.14.16 Cuando el proponente o su designado, no asista a una o todas las visitas obligatorias del proyecto respecto de los cuales presente propuesta, en la fecha, hora y lugares establecidos en el cronograma del presente proceso de selección, o quien asista no cumpla con las condiciones señaladas en este documento.

2.14.17 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.

2.14.18 Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos por un número de viviendas diferentes al rango establecido para cada proyecto de acuerdo al numeral 1.2.

2.14.19 Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los predios, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la verificación que realice por El Municipio, como propietario del predio para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO CASTILLOS DE SAN FELIPE.

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

2.14.21 Cuando no se presente manifestación de interés.

2.15 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, procederá la terminación anticipada del proceso, independientemente del estado en que se encuentre:

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

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

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

En el evento en que se presente alguno de los casos señalados, se publicará un aviso del convocante, en la página Web www.fidupopular.com.co 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 contratos que se deriven del proceso de selección, y iv) que su duración es igual o superior al término de cinco (5) años contados desde la fecha prevista para la firma de los contratos de diseño y construcción. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

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

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

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

a. Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para

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

b. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de referencia.

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

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

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

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

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

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

si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con cinco (5) años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

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

3.1.3 Objeto Social

El objeto social del proponente, debe contemplar el diseño y la construcción de proyectos de vivienda y en general la facultad para realizar las actividades necesarias establecidas del contrato obra de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, el objeto social de sus miembros podrá contemplar la construcción, o el diseño, o el diseño y construcción de proyectos de vivienda, sin embargo, en este caso, la participación del o los miembros que tengan en su objeto social 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 la presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexa o relacionada a la celebración del contrato o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de todas las viviendas y del proyecto, y de dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado 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 diseño y construcción.
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad o NIT y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal.
  Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

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

3.1.6 Garantía de seriedad de la propuesta

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 el PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, identificado con Nit. 890.209.640-2

Para calcular el valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la oferta se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de los presentes términos de referencia, asi como el valor de la inversión para las obras preliminares de adecuación del predio para el proyecto de vivienda respecto del cual se presente oferta. El valor de la cuantía de la garantía de seriedad de la propuesta será el diez por ciento (10%) del resultado de la mencionada suma.

La referida garantía deberá tener vigencia de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada. En el evento en que no se amplíe la vigencia de la garantía, la propuesta será rechazada.

Esta garantía deberá ser aprobada por El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN , 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, El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO CASTILLOS DE SAN FELIPE , podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. En este caso, el Comité Evaluador podrá seleccionar el(los) proponente(s) que haya(n) presentado propuesta para el proyecto o el proyecto 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, por El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO CASTILLOS DE SAN FELIPE 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 por El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO CASTILLOS DE SAN FELIPE , 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 construcción 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.

3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

3.2.1 CARTA DE CAPACIDAD FINANCIERA

El proponente deberá presentar carta(s) de CAPACIDAD FINANCIERA Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo de la oferta económica en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la(s) carta(s) de CAPACIDAD FINANCIERA debe ser superior al mínimo del 30% del valor del proyecto en su proyección.

Esta carta debe ir firmada por el represéntate legal y la contadora o revisor fiscal si es el caso.

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 MUNICIPIO DE FLORIAN-Santander o el evaluador de este proceso de selección, podrán solicitar información o documentación adicional si no resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación

del proyecto. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señalados, se rechazará la propuesta.

3.2.4 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT

LA ALCALDIA. 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 El MUNICIPIO DE FLORIAN-Santander, 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, algunos de sus miembros o su representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT la propuesta será rechazada.

3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

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

3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda con máximo 6 certificaciones cuyo objeto certifique la construcción de vivienda y estas certificaciones que acrediten la experiencia en construcción de vivienda incluidos subcontratos, las cuales deberán superar los 5.000 m2 de área construida de vivienda, terminadas en los últimos 10 años, y elaboradas con materiales certificados con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NR-10.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción. Las experiencias serán tenidas en cuenta de todos los consorciados sin importar su participación.

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

Las viviendas con las cuales se podrá acreditar la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos diez (10) 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, su representante legal o la persona autorizada por éste último para su expedición. En este último caso, se deberá adjuntar el acto que autoriza a quien suscribe la certificación, para expedirla.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor, en el cual conste el número de viviendas terminadas y el mes y año de su terminación.

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

Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

Los proponentes, para los efectos del presente numeral, podrán acreditar experiencia en contratos de Construcción de viviendas en la modalidad llave en mano 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 mes y año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, la propuesta será rechazada.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento.

En el caso en que se presenten certificaciones de experiencia adquirida en el exterior del país, las certificaciones deberán cumplir los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades

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

La experiencia que acredite un proponente o miembro de un proponente plural para este proceso de selección no podrá presentarse en otros procesos de selección de ejecutores de proyectos de vivienda en predios propuestos por entes públicos que se encuentren en curso, convocados por el por El Municipio, como propietario del predio para el DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CASTILLOS DE SAN FELIPE,

En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés social, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Que cuenten con experiencia específica POR CINCO (5) años mínimo en ejecución de proyectos de vivienda.

2. Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

3.3.2 ANEXO TÉCNICO

El oferente deberá manifestar expresamente que ejecutará el proyecto para los cuales resulte seleccionado, de acuerdo con las condiciones técnicas señaladas en el anexo técnico, que corresponde al Anexo No. 4 de estos términos de referencia.

3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.

CRITERIO	PUNTAJE
Experiencia superior a 5.000 m2	hasta 60 puntos

CRITERIO	PUNTAJE
Visita de obra	hasta 20 puntos
mayor capacidad financiera	hasta 20 puntos
TOTAL	hasta 100 puntos

3.4.1. Experiencia superior a 5.000 m2

Se le otorgaran 60 puntos al proponente que mediante certificaciones de experiencia demuestre en construcción de vivienda por más de 5.000 metros cuadrados, para el caso de consorcios o uniones temporales el proponente que aporte dicha experiencia deberá contar con mínimo el 50% de participación.

3.4.2. Visita de obra

Se asignará el mayor puntaje (20 puntos), al proponente que asista a la visita de obra , este indicador se verificará en los archivos anexos de la visita y carta de manifestación de interés.

3.4.3. MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA.

Se asignará el MAYOR puntaje (20 puntos), al proponente que presente carta(s) de capacidad financiera emitida(s) en las condiciones establecidas en el numeral 3.2.1 de estos términos de referencia, que sumen el MAYOR valor. Lo anterior, sin perjuicio de que se haya verificado previamente el cumplimiento del monto mínimo establecido en el mismo numeral, de acuerdo con el número total de viviendas ofrecidas.

A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la fórmula que se indica a continuación. La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el valor de las cartas de capacidad financiera de la propuesta que se califica y el MAYOR valor de cartas de capacidad financiera dada por revisor fiscal o contador de cada oferente y ofrecido, por
20 puntos, así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Valor de las cartas de capacidad financiera de la Propuesta a calificar}}{\text{MAYOR valor de cartas capacidad financiera ofrecido}} * 20$$

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

3.4.4. 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, 3.4.2 y 3.4.3 de estos términos de referencia.

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

3.4.5. SELECCIÓN DE PROPUESTAS

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

La propuesta identificada con el No. 1, de acuerdo con lo señalado anteriormente, será la primera seleccionada, de manera que 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.

Posteriormente, si existen proyectos propuestos, de aquellos mencionados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia cuyo ejecutor no haya sido seleccionado pero que se encuentren dentro de las propuestas incluidas en la lista mencionada, el evaluador deberá determinar si ninguno del proyecto de la propuesta No. 2 ha sido seleccionado hasta ese momento y si todos pueden serlo, se seleccionará la propuesta. Si después de seleccionar la propuesta No. 2 quedan proyectos propuestos, de aquellos mencionados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, se surtirá el mismo procedimiento con la Propuesta No. 3 y así sucesivamente.

En el evento en que la totalidad del proyecto de la propuesta No. 2 se encuentre en la propuesta No. 1, pero la totalidad de los proyectos contenidos en la propuesta No. 3 puedan seleccionarse, serán seleccionados. Esta misma regla se aplicará con todas las propuestas que se encuentren en la lista, siguiendo el orden de prioridad de la misma, siempre y cuando las propuestas pueden ser seleccionadas en su totalidad, es decir, el total de los proyectos propuestos.

Si después de seleccionada la propuesta No. 1 existen proyectos propuestos, de aquellos mencionados en el numeral 1.2 de estos términos de referencia, que no hayan sido seleccionados y que se encuentren dentro de las propuestas incluidas en la lista mencionada, pero solo uno o algunos del proyecto contenidos en la Propuesta No. 2 se encontraban en la Propuesta No. 1, se convocará una audiencia, en la fecha y hora indicada en el cronograma de este proceso de selección, con todos los proponentes de las propuestas que se encuentren en la lista y que cuenten con proyectos cuyos ejecutores no hayan sido seleccionados, para continuar el proceso de selección.

En el marco de la audiencia, el evaluador verificará si la propuesta No. 2 incluye uno o varios proyectos cuyo ejecutor no haya sido seleccionado hasta ese momento y, si este es el caso, preguntará al proponente de la propuesta No. 2 si está interesado en ejecutarlo(s), en las mismas condiciones señaladas en su propuesta. Si la respuesta del proponente es afirmativa, será seleccionado para la ejecución de tal(es) proyecto(s). Si la respuesta es negativa, se entenderá que el proponente retira su oferta, sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que haya lugar a hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

El evaluador verificará si en la propuesta No. 3 se encuentra uno o varios proyectos cuyo ejecutor no haya sido seleccionado hasta ese momento y podrá serlo en la medida en que cumpla las condiciones señaladas anteriormente. Lo mismo ocurrirá con las propuestas No. 4 y siguientes, aclarando que:

i) Solo podrán seleccionarse ejecutores para el desarrollo del proyecto respecto de los cuales no se haya seleccionado proponente hasta ese momento, siguiendo el orden de la lista conformada por el evaluador

ii) Se requerirá que los proponentes decidan mantener las condiciones de la propuesta presentada. En consecuencia, es necesario que el representante o su apoderado asistan a la audiencia a la que se refiere este acápite. En caso de no asistir o de no presentarse en el lugar, fecha y hora indicadas en el cronograma del proceso de selección, se entenderá que el proponente respectivo retiró su propuesta, sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que haya lugar a hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

3.4.6. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el MAYOR número promedio de metros cuadrados, de continuar el empate, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el MAYOR número de proyectos. Si el empate continúa, tendrá una posición prioritaria en la lista aquella que haya presentado cartas de capacidad financiera por el MAYOR valor, 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

Previa suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar a la Interventoría las hojas de vida y sus soportes, del siguiente equipo de trabajo:

Cargo a Desempeñar	**Formación Académica**	**Experiencia Especifica**
Director de Diseño y Construcción	Ingeniero civil, o arquitecto, constructor en ingeniería y arquitectura.	MAYOR a tres (3) años de experiencia profesional, como Director de Obra, Director de diseños y/o Coordinador obras en la construcción. Acreditar la Dirección de Obra y/o diseños de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
Diseñador Estructural	Ingeniero civil	tres (3) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; o estudios de postgrado en ingeniería estructural.

Ingeniero geotécnista	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; o con estudios de postgrado en geotecnia.

Igualmente, deberá presentar previa suscripción de los contratos de diseño y construcción las hojas de vida y sus soportes, de los siguientes profesionales garantizando su participación, según el cargo a desempeñar para cada una de las fases del proyecto:

Cargo a Desempeñar	**Formación Académica**	**Experiencia Especifica**
Diseñador arquitectónico	Arquitecto	Tres (3) años de experiencia en proyectos de diseño de vivienda.
Residente de Obra	Ingeniero Civil o Arquitecto.	dos (2) años de experiencia profesional, como residente de obra. Acreditar la residencia de obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al treinta por ciento (30%) del número máximo de viviendas del proyecto respectivo, en los últimos tres (3) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.

Las hojas de vida de los miembros del equipo de trabajo mencionado, deberán ser aprobadas por el interventor o supervisor por parte del municipio como requisito para la suscripción del acta de inicio del contrato de diseño y construcción y, en el caso en que todos, algunos o uno de ellos no acrediten el perfil indicado en el presente numeral, no se suscribirá(n) el(las) acta(s) de inicio del(los) respectivo(s) proyecto(s), constituyéndose en causal de terminación anticipada del contrato y deberá hacerse efectiva la garantía de cumplimiento del mismo.

Adicionalmente, cada uno de los profesionales propuestos deberá presentar una comunicación en la que manifieste expresamente su voluntad de participar en la ejecución del proyecto. Con esta manifestación se entenderá otorgada la autorización para que EL MUNICIPIO – realice la verificación de reportes en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT y solicite el cambio de las hojas de vida en el caso en que aparezca algún reporte en el referido sistema.

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

La experiencia del equipo de trabajo se deberá acreditar solamente a través de certificados de experiencia, debidamente firmados por la persona natural o jurídica contratante en el que se especifiquen: a) nombre del contratante, b) nombre del contratista, c) objeto del

contrato, d) cargo desempeñado o actividades realizadas, y e) fecha de inicio y de terminación del contrato.

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, la cual deberá tener el perfil exigido en los presentes términos de referencia.

No obstante haberse definido un equipo de trabajo sujeto a aprobación del interventor, el contratista deberá contar, para la ejecución del contrato de diseño y construcción, con todo el recurso humano necesario para cumplir integralmente con las obligaciones que contraiga con la suscripción del mismo, y del contrato de comodato que suscriba con el propietario de los predios, el cual deberá estar suscrito antes del inicio de la fase de construcción.

4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

4.1 PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

El(los) inmuebles en que se desarrollarán el proyecto de vivienda pueden ser: 1. De propiedad de un ente territorial y/o una(s) entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial, o 2. De propiedad de un Fideicomiso constituido por una entidad territorial y/o una(s) entidad(es) del sector central o descentralizado del orden territorial, la(s) cual(es) actúa(n) como Fideicomitente único. En consecuencia, el contrato de comodato precario a suscribir, para que el contratista que resulte seleccionado ejerza la vigilancia y custodia del(los) predio(s), durante el término de ejecución del (los) proyecto(s) se deberá suscribir y perfeccionar entre el propietario del predio y el contratista.

Ahora bien, la FIDUCIARIA POPULAR S.A., en su calidad de vocero PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, es quien suscribirá, en condición de Fideicomitente Constructor, para el diseño y construcción con el proponente que resulte seleccionado y en esa medida, los pagos a realizar por la ejecución de las viviendas y el proyecto serán efectuados directamente desde el PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, a favor del contratista cumplido.

En el momento de la firma de incorporación de fideicomitente constructor al PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, el proponente deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por la FIDUCIARIA POPULAR S.A.. Asimismo, deberá suscribir antes del inicio de la fase de construcción el modelo de contrato de comodato indicado por la entidad propietaria del predio.

La modificatoria de la reglamentación para el diseño y construcción deberán suscribirse dentro de los términos fijados en el cronograma del presente proceso de selección y, el

de comodato con la entidad propietaria del predio, antes del inicio de la fase de construcción.

Las garantías solicitadas en estos términos de referencia deberán aportarse al momento de definir el punto de equilibrio del proyecto y su posterior acta de inicio.

La transferencia a los beneficiarios de las viviendas construidas, la realizará la entidad propietaria del(los) predio(s) en que se ejecute el proyecto.

4.2 VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

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

Una vez terminadas las viviendas, el fideicomitente constructor debe adelantar el trámite de certificación de las mismas ante el interventor o supervisor, y el proceso de cobro de los pagos respectivos deberá adelantarlo el fideicomitente constructor ante el PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , sin embargo, una vez recibidas las viviendas y el proyecto a satisfacción, por parte del interventor o supervisor, la entrega material de las viviendas y del proyecto la debe realizar el fideicomitente constructor, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el interventor o supervisor, a la entidad propietaria de los predios en que se ejecute el proyecto.

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 el proceso de diseño y construcción y se entreguen materialmente las viviendas y el proyecto a la entidad propietaria del predio en que se haya ejecutado el mismo.

4.3 VALOR DEL PROYECTO

El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas como fideicomitente constructor del diseño y construcción.

El valor de cada vivienda es por valor ofertado al momento de escriturar al beneficiario.

El contrato de comodato que se celebre entre el fideicomitente constructor y la entidad propietaria del(los) predio(s) en que se ejecutará(n) el(los) proyecto(s) no genera ninguna retribución a favor del contratista, quien actuará como comodatario.

4.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

4.4.1. Selección de fideicomitente constructor y Parqueo del inmueble para la administración del inmueble, inicialmente El MUNICIPIO DE FLORIAN-Santander realizará el proceso de selección del fideicomitente constructor, que llevará a cabo la comercialización y construcción del proyecto.

Una vez designado el CONTRATISTA se modificará el contrato registrando a éste, como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL MUNICIPIO realizará la entrega material del lote a la FIDUCIARIA; la comisión fiduciaria por la administración del inmueble será asumida el fideicomitente constructor designado, así como los demás costos y gastos que genere el negocio fiduciario.

EL MUNICIPIO DE FLORIAN entregará a LA FIDUCIARIA el acta de asignación del fideicomitente constructor, que deberá tener en cuenta EL ENTE EVALUADOR designado por EL MUNICIPIO para seleccionar al fideicomitente constructor, el cronograma para que adelante los procesos de publicación de convocatoria, recepción de propuestas, envío al ENTE EVALUADOR de los sobres entregados por cada proponente, y publicación del acta de adjudicación una vez se realice la verificación y evaluación de las propuestas por parte de éste.

Preventa

- Para el cumplimiento de las obligaciones FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR pagara a la FIDUCIARIA POPULAR por el Encargo Fiduciario de PREVENTA, para la administración de las cuotas iniciales del Proyecto; el costo de esta administración estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Inmobiliario

- Cuando se cumpla el punto de equilibrio en la etapa de preventa se iniciará la etapa operativa del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de administración, para esto el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá facilitar los siguientes documentos:

i) Constancia de radicación ante la autoridad municipal competente, de todos los documentos necesarios para realizar actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
ii) Certificar la venta de un porcentaje definido en la preventa, sobre el total de unidades inmobiliarias del PROYECTO.
iii) Flujo de caja y el presupuesto de obra.

4.4.2. Aportar, como requisito para la suscripción del proyecto al inicio de construcción, las hojas de vida que conformen el equipo mínimo de trabajo, las cuales deberán ser aprobadas por el interventor o supervisor por parte del municipio para la suscripción del acta de inicio. En el evento en que el fideicomitente constructor no aporte las hojas de vida no habrá lugar a la suscripción del acta de inicio.

4.4.3. Presentar, para la legalización del contrato y para aprobación de la FIDUCIARIA POPULAR S.A. en su calidad de vocero del Fideicomiso PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , las garantías establecidas en este documento y mantenerlas vigentes durante los términos señalados en el mismo.

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

4.4.4. Suscribir el acta de inicio al momento de establecer punto de equilibrio y se procede a la ejecución de construcción.

4.4.5. Suscribir, antes del plazo previsto para el inicio de la fase de construcción de las viviendas y del proyecto, en condición de comodatario, el contrato de comodato del(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de vivienda, con la entidad propietaria del (los) predio(s), y el acta de recibo material del (los) inmuebles.

4.4.6. Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales y de cimentación, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, diseños eléctricos, de redes de gas domiciliario, de red contra incendio, de telecomunicaciones de las viviendas, y diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, los demás que se señalen en el anexo técnico de estos términos de referencia o revisar los existentes del municipio.

4.4.7. Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectiva y realizar los trámites necesarios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas.

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

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

4.4.10. Entregar todos los estudios, diseños, planos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría.

4.4.11. Presentar al interventor o supervisor, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que encuentre en firme la licencia de construcción, un cronograma de avance de obra que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, terminación de las viviendas entre otras.

4.4.12. Instalar una (1) valla con información de la obra, en el formato indicado por el Comité Técnico del Fideicomiso PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE

FLORIAN , la cual deberá actualizarse y permanecer legible y en buen estado durante todo el tiempo de ejecución del contrato de diseño y construcción.

4.4.13. Cuando lo indique el interventor, por solicitud del Comité Técnico del Fideicomiso PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , asistir a reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto. En el marco de las referidas reuniones el contratista o su representante responderán las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el interventor o supervisor por parte del municipio o el COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.

4.4.14. Ejecutar el proyecto de vivienda a que hace referencia el presente documento, incluida la construcción de las viviendas de interés prioritaria en el marco del mismo, de acuerdo con lo señalado en los términos de referencia y sus anexos y en el contrato de diseño y construcción.

4.4.15. Elaborar, protocolizar y registrar el(os) reglamento(s) de propiedad horizontal del(os) Proyecto(s), cuando sea el caso.

4.4.16. Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión, hasta obtener los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las mismas.

4.4.17. Entregar, una vez cuente con el certificado de existencia de las viviendas, a la entidad propietaria del predio en que se ejecutará el proyecto, los documentos necesarios para la Elaboración de los títulos de transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.

4.4.18. Elaborar y actualizar en conjunto con el supervisor, un libro o bitácora en el que se consigne diariamente la información sobre el desarrollo de las obras. Este documento debe estar debidamente foliado y el registro de datos en el mismo debe ser continuo y sin espacios.

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

4.4.20. Presentar los informes que le solicite el interventor o los órganos contractuales del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , en relación con la ejecución del proyecto y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relacione con la ejecución del proyecto, dentro de los plazos que los mismos indiquen.

4.4.21. Permitir que el interventor o supervisor por parte del municipio y los designados o por los órganos contractuales del FIDEICOMISO- PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN realicen visitas de seguimiento a las obras.

4.4.22. Informar al supervisor y a la FIDUCIARIA cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento de los cronogramas de avance obras presentadas. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, cuando el interventor o supervisor por parte del municipio advierta que la fecha de terminación de las viviendas superará la establecida en los presentes términos de referencia, y no encuentre justificada

la prórroga, se dará aplicación al procedimiento establecido en el numeral 4.8 de este documento, para el presunto incumplimiento del contrato.

4.4.23. Aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el interventor, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

En el caso en que el interventor o supervisor por parte del municipio no emita el certificado de existencia de las viviendas, exponiendo las razones por las cuales no procede su emisión, no habrá lugar al pago de las mismas y se dará inicio al proceso por presunto incumplimiento del contrato, al que hacen referencia estos términos de referencia.

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

4.4.25. Elaborar y entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto y el manual de usuario de las viviendas.

4.4.26. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto y realizar el levantamiento final de planos “as built” o Record, de acuerdo a lo realmente construido en las obras y teniendo en cuenta los cambios realizados en la construcción a lo largo de la ejecución de la misma.

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

4.4.28. Prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas al propietario de los predios en que se ejecutarán las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de las garantías de cumplimiento y de estabilidad de la obra a las cuales se hace referencia en los presentes términos de referencia.

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

4.4.30. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a las garantías establecidas en el presente documento, de acuerdo con las solicitudes del interventor o supervisor por parte del municipio o del FIDUCIARIA POPULAR S.A..

4.4.31. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del FIDEICOMISO DESARROLLO DE **“PROYECTO** INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MUNICIPIO DE FLORIAN **”**, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando se presente alguna de las causales establecidas en estos términos de referencia o en el contrato de diseño y construcción y, una vez surtido el proceso por presunto incumplimiento del

contrato a que se refiere este documento, el órgano competente del Fideicomiso advierta que se incumplió alguna de las cláusulas contractuales por parte del contratista.

4.4.32. Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor del contrato, como cláusula penal por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, definido por el Comité Técnico del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , de acuerdo con el procedimiento establecido en estos términos de referencia. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente entregadas para el momento en que el contratista incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

4.4.33. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de contratista.

4.4.34. Pagar los tributos a que haya lugar para lograr la ejecución del proyecto y del contrato de diseño y construcción.

4.4.35. Realizar la entrega material de las viviendas a la entidad propietaria del(los) predio(s) en que se hayan ejecutado las mismas, en perfecto estado y previo recibo a satisfacción emitido por el interventor.

4.4.36. Hacer la entrega de ejecución de las zonas de cesión y realizar entrega material de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.

El contratista y el Interventor deberán solicitar al municipio la diligencia de inspección necesaria para el recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de obras y dotaciones, se suscribirá el acta que trata en los términos del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. Cuando en la diligencia de inspección no sea posible recibir materialmente las zonas cedidas, se deberá dejar constancia de las razones del no cumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista y, el interventor o supervisor por parte del municipio concederá un término para ejecutar las obras o actividades que den solución. En el acta se establecerá fecha de la siguiente diligencia de inspección. En el caso que el municipio no realice la diligencia de inspección en un plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir la solicitud, las mismas se entenderán verificadas y recibidas a satisfacción.

4.4.37. Informar por escrito al FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocero del PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que le efectúe el fideicomiso.

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

4.4.39. Reemplazar, a sus expensas y entera satisfacción del interventor, sin costo alguno, todos los bienes o materiales que resulten de mala calidad o con defectos de fabricación.

4.4.40. Asistir a los Comités y demás reuniones de seguimiento que se realicen en desarrollo del contrato de diseño y construcción y sean programadas por el interventor o supervisor por parte del municipio o por el contratante.

4.4.41. Suscribir todas las actas de las reuniones que se adelanten en desarrollo del contrato de diseño y construcción y remitirlas al interventor, a más tardar dentro

de los cinco (5) días hábiles siguientes, junto con los documentos que soporten el contenido de las mismas.

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

4.4.43. Contar con un campamento de obra que reúna condiciones adecuadas de higiene, comodidad, ventilación, protección y seguridad. El campamento contará con oficinas para la dirección de la obra y la interventoría, espacio para los trabajadores, un almacén y un depósito para materiales que puedan sufrir pérdidas o deterioro por su exposición a la intemperie.

4.4.44. Coordinar las visitas técnicas y la entrega de todos los documentos que requiera el interventor o supervisor por parte del municipio para la verificación del desarrollo del proyecto y de las viviendas.

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

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

4.4.47. Presentar un informe final de ejecución de las obras.

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

4.4.49. Ejecutar el contrato de diseño y construcción bajo su responsabilidad, manteniendo indemne al FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , las sociedades fiduciarias que lo conforman, y al Fideicomitente, de cualquier reclamación relacionada con el desarrollo del proyecto, en consecuencia, asumirá la responsabilidad que le corresponda por los eventuales perjuicios que se llegaren a causar o reclamaciones que se presentaren.

4.4.50. Cumplir con sus obligaciones laborales y de seguridad social frente a sus trabajadores y mantener indemne EL CONTRATANTE de reclamaciones de esta naturaleza.

4.4.51. Entregar la información que le requiera el interventor o supervisor por parte del municipio sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a su cargo.

4.4.52. Solicitar a la entidad territorial el documentó de recibido a satisfacción, expedido por las empresas prestadoras de servicios públicos o entidad(es) competentes que valide el debido funcionamiento y calidad de las obras complementarias y/o externas para permitir el desarrollo efectivo del proyecto de vivienda.

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

4.4.54. Las demás propias de la naturaleza del contrato de diseño y construcción, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

4.5. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN

4.5.1. Suscribir en la fecha o período de tiempo acordado, la Reglamentación del contrato Fiduciario donde haga parte el Constructor.

4.5.2. Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías solicitadas en este documento, si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al fideicomitente constructor, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

4.5.3. En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el supervisor, presentar los respectivos informes al Comité Técnico del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación de los cronogramas y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

4.5.4 Atender las recomendaciones, sugerencias e instrucciones de los órganos contractuales del FIDEICOMISO – PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN .

4.5.5. Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en el numeral 4.7 de este documento y en el contrato de reglamentación del contrato fiduciario.

4.5.6. Contratar un interventor y/o supervisión de El MUNICIPIO DE FLORIAN-Santander 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 DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN ni El MUNICIPIO DE FLORIAN, ni la sociedad fiduciaria que lo conforman, ni el Fideicomitente serán interventores del proyecto.

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

4.5.8 Constituir junto al constructor la escritura y protocolización de la misma por cada usuario o comprador como mandatario del municipio.

4.6. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN LOS CONTRATOS DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON LA ENTIDAD PROPIETARIA DE(LOS) PREDIOS EN QUE SE EJECUTARÁN LAS VIVIENDAS.

4.6.1. Recibir a título de comodato precario, el(los) predio(s) sobre los que se desarrollarán el proyecto, antes del inicio de la fase de construcción de los mismos. Según la Cláusula Séptima del Contrato constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , el inmueble se transfiere por parte del Fideicomitente al patrimonio autónomo, y es este, quien de acuerdo con la Cláusula Octava del contrato, transfiere a título de comodato precario, el inmueble al Fideicomitente Constructor, en los términos allí establecidos.

4.6.2. 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 el proyecto.

4.6.3. 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.

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

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

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

4.6.7. 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.

4.6.8. 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.

4.6.9. 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.

4.6.10. Informar al comodante y al interventor del contrato de diseño y 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 contratista.

4.6.11. Restituir el(los) inmueble(s), en perfecto estado, al propietario de los mismos, una vez terminado el contrato de diseño y construcción suscrito con el FIDEICOMISO DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN .

4.6.12. 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 FIDEICOMISO DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN , al FIDUCIARIA POPULAR S.A., a las sociedades fiduciarias que lo conforman y al Fideicomitente, ante cualquier reclamación que pueda derivarse del desarrollo de las obligaciones a su cargo, del incumplimiento de sus obligaciones como comodatario y/o de las labores y actividades por él desarrolladas en los bienes objeto de comodato. En consecuencia, saldrá a la defensa de estos últimos asumiendo los costos y gastos que genere la defensa.

4.6.13. 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.
Nota 3. Corresponderá a la entidad pública propietaria de los predios, en su condición de comodante, pagar los impuestos y contribuciones que recaigan sobre el(los) predio(s) durante la vigencia del contrato, distintos a los que se lleguen a generar en virtud de la celebración, ejecución o liquidación del contrato de diseño y construcción.

4.7 FORMA DE PAGO

4.7.1. EL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN pagará el porcentaje de la sumatoria de créditos, subsidios,etc pagaderos al fideicomitente constructor (, del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor o supervisor, por el sistema de desembolso de los créditos, subsidios y demás pagos para cierre financiero por usuario, previa solicitud de pago presentada ante la FIDUCIARIA POPULAR S.A. en calidad de vocero del Fideicomiso. Para tal efecto, deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificados de existencia o habitabilidad, para cada una de las viviendas, suscritos por el interventor.
- ii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al contrato respectivo y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.
- iii) Los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- iv) Copia de las escrituras públicas que protocolicen los Reglamentos de Propiedad Horizontal del proyecto(s), si es el caso.
- v) La solicitud de desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.
- vi) Planos actualizados finales de las viviendas y los manuales de operación y mantenimiento.
- Documento emitido por el interventor o supervisor por parte del municipio sobre ejecución a satisfacción de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados, de cada una de ellas. Se podría entregar individual teniendo en cuenta mínimo accesos.
- Documento emitido por el interventor o supervisor por parte del municipio sobre ejecución a satisfacción de las Acta de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente
- Actas de recibo de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos por parte de la autoridad competente, o soportes de las solicitudes a la entidad municipal competente para que adelantara las diligencias de inspección

necesarias para el recibo de las mismas y constancia del interventor o supervisor por parte del municipio en el sentido de que la respectiva entidad no compareció dentro del término previsto en estos términos de referencia al recibo, o soportes de que se realizó una diligencia de inspección en la cual no se procedió al recibo y se solicitó la realización de obras adicionales y constancia del interventor o supervisor por parte del municipio del cumplimiento en la ejecución de dichas obras.

- Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.
- Planos finales del proyecto. Se debe entregar los “as built” o Record de los planos urbanísticos, de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, junto con las garantías de equipos y protocolos (transformadores, equipos de presión si los hubiere etc.)
- vi) Acta de entrega de las zonas comunes a la entidad propietaria del predio en que se desarrolló el proyecto, cuando sea el caso, o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes ante la entidad propietaria, en un término superior a 5 días hábiles de Antelación a la fecha del cobro, sin haber obtenido respuesta, lo cual debe ser expresamente señalado por el contratista. Si se obtuvo respuesta negativa, se deberá adjuntar un concepto posterior de ejecución a satisfacción por parte del interventor, teniendo en cuenta las observaciones que haya presentado el municipio.

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del FIDUCIARIA POPULAR S.A. y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el año de terminación de las viviendas.

El fideicomitente constructor, de acuerdo con los cronogramas que apruebe el interventor, podrá solicitar al mismo la expedición de los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto, en los siguientes eventos:

i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de construcción. En todo caso, el interventor o supervisor por parte del municipio verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.

ii) Cuando concluya una fase ACORDADA según las unidades de vivienda de interés social, y el oferente presente una certificación de la interventoría en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra urbanizada, garantizando la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia.

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

NOTA. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso, solo al establecido de desembolso de las cuotas iniciales por usuario después de decretado el punto de equilibrio. A menos de un subsidio que pueda utilizar con anterioridad. Podrá ir solicitando desembolso de viviendas terminadas sin importar el número de estas.

4.8 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

Los contratos de diseño y construcción podrán darse por terminados de forma anticipada, de manera unilateral por parte del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN en los siguientes casos:

1. Previo inicio del proyecto, cuando:

    a. Las hojas de vida del equipo de trabajo de que trata el numeral 3.5 del presente documento, no sean aprobadas por el interventor o supervisor por parte del municipio en los plazos establecidos del inicio de obra.
    b. El contratista no presente, en los plazos establecidos, a satisfacción del 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 constructor, 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 de la ejecución en los plazos señalados, por la causal establecida en el literal b) del numeral 1, por razones atribuibles al ente propietario del predio, se terminará, sin más actos ni requisitos el contrato de diseño y construcción, sin que esto genere indemnización alguna a favor del contratista 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 o supervisor por parte del municipio 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 contrato de diseño y construcción.
    e. Cuando el contratista 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 constructor 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 la entidad propietaria del predio,

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 o supervisor por parte del municipio advierta que la ejecución del proyecto no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en los términos de referencia o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.
b. Cuando se presente un atraso injustificado en el cumplimiento del cronograma de avance obra aprobado por el interventor.
c. Cuando el interventor o supervisor por parte del municipio advierta que el contratista no cuenta con el equipo mínimo de trabajo aprobado por el interventor, o cuando el contratista 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 señalado en este documento o cuando transcurridos quince (15) días calendario después de la fecha en la que se haya informado la necesidad de cambiar 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 constructor.
e. Cuando el fideicomitente constructor incumpla cualquiera de las obligaciones señaladas en los términos de referencia del proceso en el cual fue seleccionado, o en el presente contrato.
f. En el caso en que el fideicomitente constructor ceda o transfiera sus derechos u obligaciones derivadas del contrato, sin ajustarse a las disposiciones establecidas en el contrato.

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

a. Cuando el interventor o supervisor por parte del municipio 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 o supervisor por parte del municipio 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.

4.8.1. PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Cuando se presente cualquiera de las causales señaladas en el numeral 4.8, se dará traslado del informe respectivo al fideicomitente constructor, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días y remita su respuesta al interventor del contrato.

Una vez revisada la respuesta del contratista, el interventor o supervisor por parte del municipio debe emitir un informe respondiendo los argumentos esgrimidos por el contratista y, si es el caso, indicando expresamente cuál es la disposición contractual que considera se estaría incumpliendo por parte del mismo, fundamentando sus argumentos en razones técnicas o jurídicas.

El informe inicial remitido al contratista, la respuesta de éste último y el pronunciamiento del interventor o supervisor por parte del municipio en relación con los argumentos presentados por el contratista, serán puestos en conocimiento del FIDEICOMISO – PA INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN , el cual podrá solicitar información adicional tanto al contratista como al interventor en relación con el presunto incumplimiento, y/o solicitar conceptos de terceros en relación con el asunto puesto a su consideración.

830.053.691-8Cuando el FIDEICOMISO – PA INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN considere que se presenta un incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista, lo informará a la aseguradora respectiva, a la entidad que tenga pignoración de derechos económicos sobre el contrato, si es el caso, al contratista y al interventor.

Todos los interesados tendrán un término de tres (3) días hábiles para pronunciarse en relación con la decisión del Fideicomiso, el cual se reunirá nuevamente para revisar las respuestas y/o fórmulas de arreglo propuestas, si este fuera el caso.

En el evento en que el FIDEICOMISO – PA INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN mantenga su posición en relación con el incumplimiento de las obligaciones por parte del fideicomitente constructor, podrá instruir a la Fiduciaria para que dé por terminado el contrato y presente las reclamaciones a que haya lugar, así mismo, la Fiduciaria deberá informar del incumplimiento a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.1.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

En caso que se determine que el contrato se debe dar por terminado de forma anticipada, con fundamento en los conceptos que emita el interventor, el interventor o supervisor por parte del municipio determinará si hay lugar a realizar algún pago al contratista, de acuerdo con las actividades que haya desarrollado, sin perjuicio de instruir el cobro de la garantía por incumplimiento del contrato, cuando éste sea el caso. También se determinará por parte del interventor o supervisor por parte del municipio la información y documentación a ser entregadas y demás actividades que deban ser realizadas por el fideicomitente constructor para que haya lugar al pago al cual se ha hecho referencia.

En el caso en que el órgano competente del Fideicomiso – PA INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN considere que se presentó un incumplimiento, una vez terminado el contrato, se podrá suscribir el mismo con otro proponente que haya

resultado habilitado en el mismo proceso en que resultó seleccionado el contratista incumplido, o adelantar un nuevo proceso de selección, según sea el caso.

4.9. GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS

El proponente seleccionado deberá constituir a favor del FIDUCIARIA POPULAR S.A. – p.a. inmobiliario MUNICIPIO DE FLORIAN identificado con NIT 830.053.691-8 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – INMOBILIARIO P.A. INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN , las pólizas de garantía que a continuación se indican para EL PROYECTO de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección. Estas garantías deberán entregarse al FIDUCIARIA POPULAR S.A., dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio de la construcción después de cumplir punto de equilibrio, so pena de proceder a su terminación:

1. Póliza todo riesgo constructor al momento de iniciar obra de construcción cumpliendo con el punto de equilibrio sobre el valor de los costos establecido por el fideicomitente constructor seleccionado.

2. **Responsabilidad civil extracontractual a favor de terceros afectados:** por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar, en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor de la obra complementaria de seis meses de ejecución, con una vigencia igual a la del plazo del esta obra de seis meses.

Las garantías deben ser emitidas por una o varias compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia, y el asegurado y beneficiario debe ser el FIDEICOMISO – P.A. INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN , identificado con NIT 830.053.691-8, cuyo vocero FIDUCIARIA POPULAR S.A..

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 sus miembros, no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

La FIDUCIARIA POPULAR S.A. aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al contratista para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias. En el caso en que no se entreguen las pólizas corregidas de acuerdo con lo solicitado, dentro del término

establecido, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, de acuerdo con lo indicado en estos términos de referencia.

El contratista deberá reponer el monto de la garantía cada vez que, en razón de las indemnizaciones a que haya lugar, el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del contrato. Esta garantía será expedida al momento de decretar el punto de equilibrio del proyecto.

4.10. GASTOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

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

4.11. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio la ciudad de Bucaramanga.

4.12. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

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

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

4.13. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

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

4.14. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

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

4.15. I MPUESTOS

El oferente está obligado a pagar todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de los contratos, de conformidad con la ley colombiana, teniendo en cuenta que este proceso es escriturado por el fideicomitente constructor y la fiducia aplican beneficios tributarios actuales en normas vigentes

4.16. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS

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

4.17. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

El proponente favorecido ejecutará el proyecto o el proyecto seleccionados como resultado del presente proceso de selección con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre la FIDUCIARIA POPULAR S.A., ni el FIDEICOMISO – FIDEICOMITENTE, ni los Fideicomitentes, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

Anexos

ANEXO No. 1: Carta de presentación
ANEXO No. 2: Declaración voluntaria de origen de fondos
ANEXO No. 3: Formato de presentación de oferta económica.
ANEXO No. 4: Anexo de Especificaciones Técnicas

ANEXO No. 1
CARTA DE PRESENTACIÓN

XXXX, XX DE XXXX DE 2022

Señores
FIDUCIARIA POPULAR S.A.
VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO
Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO No. P.A. INMOBILIARIO MUNICIPIO DE FLORIAN - SANTANDER

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

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para suscribir los contratos de diseño y construcción, y comodato a los que haya lugar.
2. Que en mi condición de representante legal del proponente tengo la capacidad de actuar en nombre y representación del mismo, y de firmar los contratos a que haya lugar.
3. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta, ni en los contratos que della 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 el FIDUCIARIA POPULAR S.A. –como vocero del Fideicomiso PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN

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 incursos en causal alguna de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés de las señaladas en la ley y la Constitución Política y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.

8. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

9. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.

10. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a presentar, para la firma de los contratos de diseño y construcción, el equipo mínimo de trabajo al que hace referencia el numeral 3.5 de los términos de referencia, entregando al interventor contratado por el Fideicomiso PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN , 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**
SANTANDER	FLORIAN	MUNICIPIO DE FLORIAN		70 UNIDADES

14. Que la presente oferta consta de sobres, cada uno con _y _folios, _____ respectivamente.

Atentamente,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cédula de Ciudadanía No. XXXX.de XXXXXXXXXXXX

Oferente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dirección: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Correo electrónico XXXXXXXXXXXXXXXX Ciudad XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

_____

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

ANEXO No. 2
DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

_____, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi propio nombre y/o en representación de: _____Realizo la siguiente Declaración de Origen de Fondos a FIDUCIARIA POPULAR 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 los contratos a suscribir con el 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 los contratos a suscribir con el FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocero del FIDEICOMISO – PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 (Art. 323), o en cualquier norma legal que lo modifique o adicione.
3. No admitiré que terceros aporten recursos para la ejecución de los contratos a suscribir con el FIDUCIARIA POPULAR S.A., como vocero del FIDEICOMISO – PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN, provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.
4. Informaré inmediatamente de cualquier circunstancia que modifique la presente declaración.
5. Autorizo terminar y/o liquidar los contratos que me vinculen con el FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocero del FIDEICOMISO – PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN 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 al FIDUCIARIA POPULAR S.A., a las sociedades fiduciarias que lo conforman, al FIDEICOMISO – PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN 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 el FIDUCIARIA POPULAR S.A. como vocero del FIDEICOMISO – PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN.

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

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2 (Ver Nota1)	Valor del m2 de área privada construida ofrecida para cada vivienda, en smlmv (Ver Nota 2)	Valor total de la vivienda ofrecida, en smlmv (No podrá superar los smlmv establecidos en el numeral 1.7 del presente documento, so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 3)
			_ M^2	_SMLMV	_SMLMV
			_ M^2	_SMLMV	_SMLMV

NOTA 1. El mínimo de área privada construida a ofrecer por vivienda para municipios categoría 3 y 4 es de 40 m2 y para municipios categoría 5 y 6 es de 42m2.

NOTA 2. Al multiplicarse el valor del m^2 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, so pena de aplicar al valor más favorable para el convocante o contratante.

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

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

Atentamente,

_____

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 4
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO

1. VIVIENDA.

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

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

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

b. Las viviendas deben construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización o modificaciones de estas, debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del contratista el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar. En todo caso, las viviendas se entregarán conforme la tipología que establezcan las licencias.

c. Será responsabilidad del contratista obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción a que hubiere lugar. En estos casos, deberá presentar al interventor contratado por el Fideicomiso PATRIMONIO AUTÓNOMO MUNICIPIO DE FLORIAN el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El interventor o supervisor por parte del municipio deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico, y la propuesta seleccionada.

d. Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados o urbanizables, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías (andenes y sardineles), que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones y su acceso con la red vial municipal, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

e. Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los geotécnicos arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, telecomunicaciones, redes de gas domiciliario y red contra incendio, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción). En todo caso, los

mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de OrdenamientoTerritorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

f. El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.), con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sismo resistentes (Decreto 1513 de 2012) y para mallas electrosoldadas (Resolución N° 0277 de 2015). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.

g.. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.

h. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

i. El proyecto que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.

j. El área privada construida mínima por solución de vivienda: El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORIA FISCAL	AREA PRIVADA CONSTRUIDA MINIMA POR SOLUCION DE VIVIENDA
3-4	40
5-6	42

Entendiendo área privada construida por solución de vivienda, la definición establecida en el artículo 3 de la ley 675 de 2001: *"Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales",* Lo cual excluye, las áreas comunes y el área privada libre que es aquélla *"Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales".* Esta misma definición se aplicará para vivienda unifamiliar que no se acoja al régimen de propiedad horizontal.

No obstante, lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

- La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:
- Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.
- Para todos los casos se exigirán dos (2) alcobas independientes. En caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). Cuando la zona de ropas este a la intemperie deberá estar cubierta.

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

k. El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con cerramiento liviano mínimo en malla eslabonada o prefabricados o utilizando materiales cerámicos. Estarán prohibidos los cerramientos en cercas vivas. Lo anterior sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

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

(i) Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.40 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m.

En climas cálidos cuando la unidad de vivienda cuente con cubierta inclinada, se permitirá que el punto más alto de la altura libre, entre el piso y la cubierta, sea mínimo de 2.40 m y en ningún caso el punto mínimo de altura libre, entre el piso y la cubierta, sea inferior a 2.20 m.

(ii) Iluminación y ventilación natural. Todas las habitaciones, sala comedor cocina deberán contar con fuente de iluminación y ventilación natural (ventanas). Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la altura libre establecida en las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

m. En caso que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos, metálico o de madera o baranda metálica.

n. 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 excepto gas domiciliario. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas).

o. Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación independiente 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.

p. Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente, cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas.

q. Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá tener como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad.

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

Las escaleras deben contar con una fuente de iluminación y ventilación natural, pasamanos o barandas metálicas debidamente ancladas y/o fijadas y/o soldadas, que generen resistencia y seguridad, cumpliendo lo establecido en la NTC 4201 de Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y espacios urbanos, equipamientos, bordillos, pasamanos, barandas y agarraderas, con pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado.

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

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

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

1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS

1.2.1.1. Marcos y puertas

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

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

En caso de que la puerta de acceso principal sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. En caso de que la puerta de acceso sea en madera, esta deberá ser entamborada, debidamente inmunizada, sellada y lacada. Deberán incluir cerradura de seguridad y manija.

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

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

1.2.1.2. Ventanas

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

1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1. Sanitarios

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las

establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.2. Lavamanos

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

1.2.2.3. Ducha

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

1.2.2.4. Incrustaciones

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

1.2.2.5. Mesón y lavaplatos

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

1.2.2.6. Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa, en mampostería, concreto, granito lavado o fibra de vidrio (no se aceptan pie de amigos) y con los accesorios respectivos (incluyendo tapón, sifón, rejilla y llave terminal metálica y cromada) contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.7. Puntos para lavadora

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

presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

Nota: Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las disposiciones
establecidas en la Ley 373 de 1997, el Decreto 3102 de 1997, la Resolución 1096 de 2000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS

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

El acceso principal a las viviendas unifamiliares así como la salida posterior, deberán contar con plafón o roseta protegida y su respectivo interruptor.

Se podrá considerar la instalación de medidores de energía prepago en las viviendas.

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

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

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

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

Es importante tener en cuenta, que es obligación del contratista de obra, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión

sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

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

1.2.5. INSTALACIONES DE GAS

Las viviendas deberán contar con las instalaciones y puntos de conexión para el servicio de gas. Se deberá contar como mínimo con una (1) salida para estufa, deberá incluir el medidor de gas y los reguladores denominados de primera y segunda etapa.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del contratista de obra, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de gas en las viviendas multifamiliares y bifamiliares se deberá ejecutar la red hasta el nivel de acceso principal de la edificación.

1.2.6. PISOS Y ENCHAPES

1.2.6.1. Pisos

Los pisos de toda la vivienda con excepción de baños, cocinas y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 x 0.70 metros), deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso. La anterior exigencia aplica también para la circulación entre la vivienda y la zona de trabajo de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora, cuando estas no se ubiquen en el área de cocina.

1.2.6.2. Enchape piso

Debe contar con enchape de piso toda el área del baño, la cocina y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 metros x 0.70 metros). Para el caso de cocinas abiertas, el enchape deberá abarcar la zona de trabajo frente al mesón hasta el límite con la circulación o el espacio contiguo. La terminación del enchape de piso deberá ser en esquinero (Win) metálico. Lo anterior, de conformidad con la delimitación que para el área de cocina se establezca en el plano arquitectónico.

1.2.6.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero

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

- Enchape en las paredes de la ducha a una altura mínima de 1.8 m.
- Enchape en la pared del lavamanos y el aparato sanitario hasta una altura mínima de 1.2 m.

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

1.2.7. 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 del proyecto de vivienda.

No se aceptarán como estructuras de cierre superior en las edificaciones placas en concreto.

El área de ropas (lavadero, lavadora y espacio de trabajo) deberá estar cubierta garantizando su protección.

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.
Nota 2. No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta en el área del baño, 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, esto con el fin de garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad y condiciones higiénicas que eviten la presencia de vectores, roedores y mosquitos, con las posibles enfermedades que se contagian a través de éstos. La altura de los demás muros interiores podrá estar a nivel de viga de amarre y no ser inferior a la altura libre permitida de la vivienda.

1.2.7.1. CIELOS RASOS

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

Cuando la cubierta sea a dos aguas en la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior viga de amarre. Todos los muros divisorios deberán ir hasta la cubierta o cielo raso.

1.2.8. FACHADAS Y CULATAS

Las fachadas y culatas deben ser construidas conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción del proyecto de vivienda, y deben tener el acabado final descrito en el mencionado diseño, en todo caso, si estas sin en ladrillo y/o

concreto a la vista, deberán estar debidamente impermeabilizadas, deberá estar debidamente impermeabilizado para garantizar la protección interior y la estética del conjunto.

Nota 1: El acabado de las fachadas no se permitirá en bloque o ladrillo farol que no tenga la especificación para exterior.
Nota 2: Las dilataciones entre viviendas y/o edificios deberán estar debidamente cerradas y terminadas con una apariencia de un muro continuo sin que se observen uniones o divisiones.

1.3. ENTREGA, ASEO Y REPARACIONES.

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

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

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

1.4. POSVENTAS

Prestar el servicio de posventa de las viviendas, y de las zonas comunes, a partir del acta de recibo a satisfacción suscrita por el Municipio, con el fin de velar por la calidad y funcionamiento de los elementos de la vivienda en los tiempos de garantía establecidos en los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto y el manual de usuario de las viviendas, por seis (6) meses después de entregadas.

El tiempo de atención de una (1) solicitud de servicio de posventa, sea el caso de asistencia, mantenimiento y/o reparación debe atenderse en un tiempo máximo de diez (10) días hábiles después de solicitada la posventa, dependiendo de la necesidad del servicio.

2. URBANISMO.

2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la certificación de las viviendas, dichas obras quedaran concertadas según diseños finales entre fideicomitente constructor y el municipio para definir las obras complementarias requeridas y que se ejecutaran por medio del patrimonio autónomo con recursos de la entidad territorial, dirigidos al patrimonio.