

TÉRMINOS DE REFERENCIA

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS A DESARROLLAR EN LAS UNIDADES VECINALES 8 Y 10 DEL MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL “SAN ANTONIO – CIUDADELA NUEVA BUENAVENTURA”, DISTRITO DE BUENAVENTURA – VALLE DEL CAUCA

Agosto 2019



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Alianza
Fiduciaria



ÍNDICE GENERAL

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | CONSIDERACIONES GENERALES | 4 |
| 2. | INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN..... | 7 |
| 2.1. | CONVOCANTE..... | 7 |
| 2.2. | OBJETO..... | 7 |
| 2.3. | DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO. | 8 |
| 2.4. | ALCANCE AL OBJETO..... | 9 |
| 2.5. | FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO | 11 |
| 2.6. | RÉGIMEN LEGAL..... | 18 |
| 2.7. | PRESUPUESTO ESTIMADO..... | 19 |
| 2.8. | DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN | 19 |
| 3. | TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN | 19 |
| 3.1. | CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN..... | 19 |
| 3.2. | VISITAS DE INSPECCIÓN | 21 |
| 3.3. | CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES | 21 |
| 3.4. | MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN | 22 |
| 3.5. | PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS..... | 22 |
| 3.6. | PROPUESTA ECONÓMICA | 24 |
| 3.7. | MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LA PROPUESTA..... | 26 |
| 3.8. | CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN..... | 26 |
| 3.9. | PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA 27 | |
| 3.10. | CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA..... | 27 |
| 3.11. | VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES | 28 |
| 3.12. | PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO..... | 29 |
| 3.13. | VIGENCIA DE LA PROPUESTA | 29 |
| 3.14. | CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS..... | 29 |
| 3.15. | CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN..... | 31 |
| 4. | CRITERIOS DE SELECCIÓN..... | 32 |



| | | |
|--------|---|----|
| 4.1. | REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO | 32 |
| 4.1.1. | CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA..... | 32 |
| 4.1.2. | ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL..... | 33 |
| 4.1.3. | OBJETO SOCIAL | 35 |
| 4.1.4. | CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL | 36 |
| 4.1.5. | REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES – RUP | 36 |
| 4.1.6. | DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL | 37 |
| 4.1.7. | GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA | 38 |
| 4.2. | REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO | 40 |
| 4.2.1. | CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO | 40 |
| 4.2.2. | REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT..... | 41 |
| 4.2.3. | DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS | 41 |
| 4.2.4. | SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT | 41 |
| 4.3. | REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO..... | 41 |
| 4.3.1. | EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE..... | 42 |
| 4.3.2. | ANEXO TÉCNICO | 43 |
| 4.4. | CRITERIOS DE EVALUACIÓN..... | 44 |
| 4.4.1. | MAYOR NÚMERO PROMEDIO DE METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA. | 44 |
| 4.4.2. | MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA. | 45 |
| 4.4.3. | MAYOR NÚMERO DE PROPUESTAS EN ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA Y MEDIDAS DE AHORRO EN AGUA Y ENERGÍA..... | 45 |
| 4.4.4. | PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA | 45 |
| 4.4.5. | CRITERIOS DE DESEMPATE | 46 |
| 4.5. | EQUIPO DE TRABAJO..... | 46 |
| 5. | CONDICIONES DE CONTRATACIÓN | 49 |
| 5.1. | PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN | 49 |
| 5.2. | VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN..... | 51 |
| 5.3. | VALOR DEL CONTRATO | 51 |
| 5.4. | OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA | 51 |



| | | |
|--------|--|----|
| 5.5. | OBLIGACIONES DE ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA..... | 60 |
| 5.6. | FORMA DE PAGO | 61 |
| 5.7. | CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO..... | 63 |
| 5.7.1. | PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO... .. | 66 |
| 5.8. | GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS | 67 |
| 5.9. | GASTOS DEL CONTRATISTA | 70 |
| 5.10. | LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL..... | 70 |
| 5.11. | SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES..... | 71 |
| 5.12. | INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES.... | 71 |
| 5.13. | DOCUMENTOS CONTRACTUALES..... | 71 |
| 5.14. | IMPUESTOS | 71 |
| 5.15. | NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO 71 | |
| 5.16. | EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL | 72 |
| 6. | ANEXOS..... | 72 |



1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. Macroproyecto de Interés Social Nacional “San Antonio - Ciudadela Buenaventura”.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional se definen como el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala con capacidad de generar impactos en la estructura espacial urbana, orientando el crecimiento general de las ciudades en Colombia. Estos instrumentos de habilitación de suelo pueden ser promovidos por entidades públicas, privadas o asociaciones mixtas con el objetivo de aumentar la oferta de suelo urbanizable para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS – VIP).

El Objetivo del Macroproyecto de Interés Social Nacional “San Antonio - Ciudadela Buenaventura”, es la habilitación de suelo para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, dentro de un proyecto integral que contempla la provisión de servicios públicos domiciliarios, redes viales de integración urbana, zonal y local, espacios públicos y equipamientos colectivos, para la reubicación de aproximadamente 3.400 hogares emplazados en zonas de alto riesgo de la margen costera sur y sureste de la Isla de Cascajal.

La formulación del Macroproyecto de Interés Social Nacional “San Antonio” fue una iniciativa pública, mediante la asociación del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) y la Alcaldía del Distrito Especial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura.

Actualmente el Macroproyecto de Interés Social Nacional “San Antonio - Ciudadela Nueva Buenaventura” cuenta con un área bruta de 215,25 hectáreas, distribuida en dos (2) áreas de planificación: San Antonio, el cual se compone de tres (3) unidades de ejecución urbanística y una (1) unidad de ejecución denominada “Futuro Desarrollo” para la cual no se ha definido aún la norma urbanística para su desarrollo, en atención a los compromisos establecidos por el Gobierno Nacional con el Comité del Paro Cívico de Buenaventura; y Ciudadela Nueva Buenaventura con una (1) unidad de ejecución. El Macroproyecto cuenta con 1.320 viviendas VIP construidas, distribuidas así: 1.268 en San Antonio y 52 en Ciudadela Nueva Buenaventura.

En el sector San Antonio, las tres (3) Unidades de Ejecución con norma vigente se dividen a su vez en Unidades Vecinales, cuyas características urbanísticas permiten el desarrollo de parques locales, equipamientos comunales de escala local y manzanas útiles para el desarrollo de vivienda.



La estructura urbana del Macroproyecto en el sector San Antonio se compone de:

- Áreas de Afectación Ambiental por Manglar, Esteros, Quebradas y Escorrentías y sus correspondientes suelos de protección.
- Áreas de Afectación por Infraestructura de Servicios Públicos, referentes a una (1) Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR y su aislamiento, tres (3) Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales – EBAR y 1 tanque de almacenamiento de agua potable.
- Infraestructura vial arterial y local, así como el área de reserva dentro del área de planificación para la ampliación de las vías existentes que comunican al aeropuerto y Guadalupe localizadas fuera del Macroproyecto.
- Áreas de cesión destinadas a zonas verdes del orden urbano, sectorial y local, y áreas de equipamientos de escala urbana y local.
- Áreas útiles destinadas al desarrollo de vivienda, teniendo en cuenta que el proyecto ya cuenta con 1.320 unidades de vivienda construidas.

1.2. Consultas previas celebradas con los consejos comunitarios de las comunidades localizadas en el área de influencia del Macroproyecto.

Para el desarrollo del Macroproyecto de Interés Social Nacional “San Antonio - Ciudadela Buenaventura” se han implementado mecanismos de participación ciudadana como derecho de carácter colectivo, celebrando procesos de Consulta Previa con los consejos comunitarios de Zacarías, Campo Hermoso, Guadalupe, Los Lagos Río Dagua y el Resguardo indígena de la Meseta.

A la fecha, se han suscrito convenios entre la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA quien obra en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA y los consejos comunitarios, adelantado los procesos de preacuerdos y protocolización de cada consulta.

1.3. Contexto del proceso desarrollado para cumplir los acuerdos del paro Cívico de Buenaventura.

Entre los días 16 de mayo y 6 de junio del año 2017 se llevó a cabo el denominado Paro Cívico de Buenaventura Para Vivir con Dignidad y Paz en el Territorio, ante lo cual, y después de varias negociaciones, el Gobierno Nacional y el Comité de Paro cívico, con el acompañamiento de diferentes entidades, lograron acordar un conjunto de actuaciones públicas y comunitarias, organizadas y sistemáticas.

Estas actuaciones van dirigidas a dar fin a las situaciones de hecho presentadas con la protesta ciudadana y prestar atención a la compleja problemática de la



población disponiendo de la mayor capacidad institucional posible desde el Estado colombiano para su solución.

En tal sentido, y posterior a la firma de los acuerdos, se inició el desarrollo de las mesas técnicas soportadas en una matriz, permitiendo el desarrollo de rutas de solución a problemas de diversa índole.

Posteriormente se promulgaron dos actos administrativos, el Decreto 1402 de 2017, *“Por el cual se crea un espacio de interlocución, participación y seguimiento al cumplimiento de los acuerdos del Gobierno Nacional con el Comité Ejecutivo del Paro Cívico que se denominará “Comisión de Seguimiento al Acuerdo del Paro Cívico de Buenaventura para vivir con dignidad y en paz en el territorio”, y la ley 1872 de 2017, “Por medio de la cual se crea el Fondo para el Desarrollo Integral del Distrito Especial de Buenaventura y se adoptan medidas para promover el desarrollo integral del distrito especial, industrial, portuario, biodiverso y ecoturístico de Buenaventura, mediante un plan especial de desarrollo”*

De la citada Ley es importante mencionar que hace parte integral de esta, el Acuerdo general alcanzado y de este, las actividades metas y recursos comprometidos y definidos en la matriz, que para el caso de Vivienda quedan como compromisos de la Ley¹ los siguientes temas:

“Propuesta: Implementación programa de mejoramiento y/o construcción de vivienda nueva: 50.000 en zona urbana de Buenaventura y 10.000 en zona rural, de acuerdo a las condiciones culturales y ambientales de la región. Conforme al enfoque de las propuestas de CONVIVE VII y CIVICON para el caso de los territorios ganados al mar y continente”²

“Acuerdo: Para suelo Urbano y rural. Conformación de mesas técnicas para el rediseño del Macroyecto San Antonio con participación comunitaria, teniendo como referente fundamental la practica cultural afropacífico y los resultados de las propuestas de CONVIVE VII y CIVICON”.

“Igualmente, se adelantaría el diseño de vivienda acordes a la condiciones culturales y ambientales de la región para la implementación de un programa de vivienda en la zona de la isla y en la zona del continente, del casco urbano de Buenaventura y en la zona rural”.

¹ Fuente, ley 1872 de 2017, **Artículo 10.** Parte integral y garantías. El acuerdo entre el Gobierno nacional y el Comité Cívico “para vivir con dignidad y en paz en el territorio”, del Distrito Especial de Buenaventura, suscrito el 6 de junio de 2017, es parte integral de esta ley y se incorpora como anexo. Las fases de reglamentación e implementación de la presente ley se deben hacer garantizando el cumplimiento del acuerdo.

² Fuente, matriz de los acuerdos.



“Inicio: 15 a 30 días posterior al levantamiento del paro cívico. Responsables: MinVivienda, MinAgricultura, Alcaldía Distrital”

“Invitados: MADS, Gobernación del Valle del Cauca, delegados del Comité del Paro Cívico, Comunidad de Los Lagos, comunidad en general, Universidad del Pacífico, SCA-Capítulo Buenaventura y Concejo Distrital”

“Recursos: Una vez se cuente con las normas urbanísticas y/o arquitectónicas para su desarrollo, se gestionen los recursos para su ejecución”.

“Conforme a estos acuerdos el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio adelanta las acciones necesarias para dar cumplimiento al acuerdo y en especial atendiendo a este realizará las modificaciones pertinentes al macro proyecto San Antonio”.

De estos acuerdos, se determinó como uno de los frentes de trabajo, la asignación de recursos por parte del Gobierno Nacional, para la ejecución de un proyecto piloto de vivienda de interés prioritario en las unidades vecinales 8 y 10 de la unidad de ejecución 4 del Macroproyecto de Interés Social Nacional “San Antonio - Ciudadela Buenaventura”, disponibles actualmente.

2. INFORMACION GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2.1. CONVOCANTE

El Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA celebró, en calidad de Fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil con la sociedad fiduciaria Alianza Fiduciaria SA, en adelante “ALIANZA” en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO – PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, en adelante “PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA”, el cual administra recursos para el desarrollo del MACROPROYECTO de Interés Social Nacional del Distrito de Buenaventura – PA que desarrolla el Gobierno Nacional.

ALIANZA obra en este acto en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, como convocante del proceso de selección, de acuerdo con la instrucción que ha recibido para el efecto por parte del COMITÉ FIDUCIARIO del Fideicomiso.

2.2. OBJETO

El objeto del presente proceso es seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN del proyecto que se relaciona a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente



documento.

El proyecto de vivienda de interés prioritario – VIP respecto del cual se podrá presentar propuesta en el marco del presente proceso, tendrá la siguiente denominación y condición:

| Departamento | Municipio | Nombre del Proyecto | Tipología | Número mínimo de soluciones de VIP | Número máximo de soluciones de VIP |
|-----------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Valle del Cauca | Buenaventura | Macroproyecto Ciudadela San Antonio | Unifamiliar Bifamiliar | 250 | 250 |

El oferente no podrá exceder en su propuesta el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN QUE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO

El proyecto al que hace referencia el numeral 2.2 de este documento, se ejecutará en el predio que se relaciona a continuación:

| Nombre del Proyecto | Propietario del predio | Número de Folio de Matrícula inmobiliaria (FMI) | Ubicación y/o Nomenclatura | Área y linderos del lote |
|-------------------------------------|---|---|----------------------------|--|
| Macroproyecto San Antonio UV 8 y 10 | Alianza Fiduciaria S.A como vocero y Administrador del Fideicomiso Patrimonio Autónomo PA2 Macroproyecto Buenaventura | 372-52104 372-52106 Ver NOTA. | Macroproyecto San Antonio | UV8: 9.773,19 m2 UV 10: 19.583,70 m2 Linderos de acuerdo con el Plano M12A Unidades Vecinales que hace parte integral de la resolución 0224 de 2019. |

Nota 1: Los predios objeto de desarrollo del proyecto, se encuentran actualmente en proceso de actualización catastral y tanto las áreas como los linderos establecidos en la Resolución de 2019 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, deben verse reflejados en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria posterior a la firma del contrato que trata el numeral 5.

Nota 2: De acuerdo a lo concertado con el Comité del Paro Cívico, las unidades de vivienda relacionadas en el numeral 2.2 de este documento, deben construirse



en lotes privados de ciento diez metros cuadrados y veinticinco decimales (110,25m²), desarrollando un mínimo de área privada construida por vivienda de setenta y dos metros cuadrados (72m²). Se debe validar que el área privada construida mínima ofertada por solución de vivienda no sea inferior a lo dispuesto en las normas urbanísticas vigentes para el sector donde se localiza el proyecto ni a lo establecido en los presentes Términos de Referencia.

Nota 3: Se deberá prever dentro del proyecto, un área destinada para la ejecución posterior de treinta y cuatro (34) unidades de vivienda con las mismas especificaciones contenidas en la nota 2 del presente numeral. (La construcción de estas viviendas no hace parte del presente proceso de selección).

2.4. ALCANCE AL OBJETO

Para el proyecto que se ha hecho referencia, se celebrará un contrato de obra para el diseño y construcción con el proponente seleccionado. La ejecución del contrato de diseño y 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, teniendo con cuenta el estado del mismo, así como la que se establezca en el respectivo contrato. Entre otras deberá realizar las siguientes actividades:

2.4.1. Realizar la revisión y evaluación de los estudios y diseños que hacen parte o soportaron la expedición de la licencia de urbanización y/o de la licencia de construcción en el caso de contar con esta última.

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.

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

2.4.2.1. 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, y tramitar la respectiva modificación de la licencia de urbanización; así como los permisos o autorizaciones, ante las autoridades competentes, que se requieran para la ejecución de las respectivas obras.



- 2.4.2.2. Elaborar, complementar y/o ajustar los diseños arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario y de telecomunicaciones de las viviendas, tramitar la respectiva licencia de construcción y demás permisos que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto.
- 2.4.2.3. 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 la interventoría contratada por el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, previo al inicio de las obras. En todo caso, el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.
- 2.4.3. 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 contratista deberá revisarlos y, si es pertinente, proceder a su ajuste y, si es el caso, modificar la licencia de construcción y tramitar los permisos que se requieran de conformidad con la normatividad vigente para el desarrollo del proyecto.
- Si no existen tales diseños, el contratista deberá ejecutar todos los que se requieran, en desarrollo del contrato, para lograr el desarrollo del proyecto VIP a que se refieren estos términos de referencia.
- 2.4.4. Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivo.
- 2.4.5. Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, las 250 unidades de vivienda de interés prioritario que se indique en los diseños aprobados. El número de viviendas en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 2.2 de este documento.
- 2.4.6. Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.



- 2.4.7. 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 (cuando aplique).
- 2.4.8. Realizar los trámites respectivos de postulación y legalización de subsidios, trámite predial, escrituración y división material ante las entidades correspondientes, de las unidades de vivienda objeto del contrato, así como el trámite de las escrituras públicas que protocolicen los Reglamentos de Propiedad Horizontal del proyecto(s), si es el caso.

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

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

2.5. FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO

El estado de ejecución de cada proyecto determinará si es necesario el 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, por ejemplo, si él cuenta con licencia construcción al momento de la suscripción del contrato de diseño y construcción y/o requiere modificación de la(s) licencia (s) de urbanización y/o construcción vigentes.

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

2.5.1 Fase 1: Proyecto Urbano y Arquitectónico

Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, el contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) 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, para verificar el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo Técnico de los presentes términos de referencia.



El Anteproyecto Urbano Arquitectónico comprenderá:

- 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 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. El plazo que defina el interventor será de obligatorio cumplimiento para el contratista, de manera que si no se cumple, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 4.8 de estos términos de referencia. Si el contratista cumple el plazo para presentar las correcciones pertinentes, pero el interventor mantiene su decisión de no aprobar el Anteproyecto, justificando lo pertinente, podrá hacer una nueva devolución y fijar el plazo para su corrección, sin embargo, si vencido este plazo no se entrega un Anteproyecto a satisfacción del interventor, para su aprobación, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 5.7 de estos términos de referencia.

Para el anteproyecto urbano, se debe dar cumplimiento a lo definido en la nota 3 del numeral 2.3 del presente documento, teniendo en cuenta el urbanismo de las 34 viviendas a ejecutar posteriormente.

2.5.2 Fase 2: Elaboración de Estudios y Diseños

El contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario, contados a partir de la aprobación del anteproyecto urbano arquitectónico por parte del interventor, 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 telecomunicaciones 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 no apruebe los Estudios y Diseños presentados por el contratista dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución al contratista en un término que no supere los cinco (5) 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 contratista para presentar las correcciones pertinentes. El plazo que defina el interventor será de obligatorio cumplimiento para el contratista, de manera que, si no se cumple, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato. Si el contratista cumple el plazo para presentar las correcciones pertinentes, pero el interventor mantiene su decisión de no aprobar los Estudios y Diseños, justificando lo pertinente, podrá hacer una nueva devolución, en un término que no supere los cinco (5) días hábiles después de recibido las correcciones pertinentes, y fijar el plazo para su corrección, sin embargo, si vencido este plazo no se entregan unos Estudios y Diseños a satisfacción del interventor, para su aprobación, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 5.7 de estos términos de referencia.

2.5.3 Fase 3: Revisión y/o ajuste de los estudios y diseños, y elaboración de estudios y diseños complementarios

Una vez suscrita el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, si el proyecto cuenta con estudios y diseños elaborados, el contratista tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para revisar y evaluar los estudios, documentos técnicos, jurídicos y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos relacionados con el proyecto, a efectos de determinar si los mismos están acordes con la normativa vigente.



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

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

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

El contratista tendrá un plazo máximo de un (1) mes para el ajuste de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos, contados a partir de la aprobación del Anteproyecto Urbano Arquitectónico.

Si en el Anteproyecto Urbano Arquitectónico, aprobado por la interventoría, no se presentan propuestas de modificación a los diseños urbanísticos aprobados con las licencias urbanísticas, el contratista deberá elaborar los diseños complementarios los cuales consisten en el diseño de las redes de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado pluvial, gas y telecomunicaciones de la urbanización y las viviendas. También deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectivos. En todo caso las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el anexo técnico de estos términos de referencia.

Cuando el interventor no apruebe los documentos presentados por el contratista dentro del plazo referido en este numeral, hará devolución de los mismos 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. El plazo que defina el interventor será de obligatorio cumplimiento para el contratista, de manera que si no se cumple, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 5.7 de



estos términos de referencia. Si el contratista cumple el plazo para presentar las correcciones pertinentes, pero el interventor mantiene su decisión de no aprobar los documentos, justificando lo pertinente, podrá hacer una nueva devolución y fijar el plazo para su corrección, sin embargo, si vencido este plazo no se entregan unos documentos a satisfacción del interventor, para su aprobación, se iniciará el proceso por presunto incumplimiento del contrato, definido en el numeral 5.7 de estos términos de referencia.

2.5.4 Fase 4: Trámite de licencias

Una vez aprobados los diseños y revisados los documentos necesarios por parte del interventor, para radicar en legal y debida forma la solicitud para aprobación y/o modificación de licencia urbanística respectiva y la autorización para el movimiento de tierras, el contratista contará con un plazo máximo de cinco (5) 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, de conformidad con las condiciones previstas en los artículos 2.2.6.1.2.3.1, 2.2.6.1.2.3.2 y 2.2.6.1.3.1. 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 los artículos 2.2.6.1.2.3.1 y 2.2.6.1.2.3.2 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2.5.5 Fase 5: Construcción

Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción y/o la autorización para el movimiento de tierras (lo primero que se apruebe por parte del Curador Urbano), el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra, con un plazo máximo de un (1) mes para descapote vegetal, movimiento de tierras y nivelación y nueve (9) meses para la ejecución. 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 deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia. El contratista deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la



entrega del cronograma, el Plan de calidad, Plan de seguridad industrial y salud ocupacional S&SO del proyecto.

2.5.6 Fase 6: Escrituración

El contratista deberá realizar los trámites respectivos de postulación y legalización de subsidios, trámite predial, escrituración y división material ante las entidades correspondientes, de las unidades de vivienda objeto del contrato, así como el trámite de las escrituras públicas que protocolicen los Reglamentos de Propiedad Horizontal del proyecto (si es el caso).

Para la postulación de las familias beneficiarias del subsidio familiar de vivienda y la posterior legalización de los subsidios, el contratista deberá solicitar a la alcaldía del Distrito de Buenaventura, el censo de la población objetiva a postulación del subsidio y su legalización, cuya prioridad del Macroproyecto va dirigida a los hogares emplazados en zonas de alto riesgo de la margen costera sur y sureste de la Isla de Cascajal.

Para esta fase, el contratista actuará en calidad de CONSTRUCTOR y ENAJENADOR, conforme a los términos de la Ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios. Deberá ejecutar entre otras las siguientes actividades:

- Elaboración de la minuta de compraventa y patrimonio de familia para adelantar los procesos y trámites legales necesarios para la tradición de las viviendas a los beneficiarios; es decir, hasta obtener a satisfacción el registro de la titularidad jurídica a favor de cada comprador.
- Elaborar las minutas aclaratorias en caso de requerirse, así mismo las demás Escrituras Públicas que requiera el proyecto para su ejecución y desarrollo.
- Realizar la entrega a los Beneficiarios de las viviendas construidas, conforme la adjudicación que realicen las entidades pertinentes.
- Entregar a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, copia de la Escritura Pública de transferencia a cada uno de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, y los Folios de Matrícula Inmobiliaria en los que conste el registro de las mismas, con el fin de que esta última pueda realizar los correspondientes asientos contables.
- Cobrar y legalizar, conforme al trámite previsto para ello, los subsidios otorgados a favor de cada uno de los beneficiarios de vivienda, ante la entidad otorgante de los mismos.

2.5.7 Fase 7: Entrega del Proyecto

El contratista deberá solicitar a la interventoría con treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación de las viviendas establecida en el



cronograma de obra, la visita del interventor para que éste defina si procede la emisión del certificado de existencia de las viviendas. A esta solicitud se deberán adjuntar todos los documentos indicados en el numeral 5.4 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, para que se realice la visita respectiva por parte del Interventor, siempre y cuando el contratista 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.

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 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 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, las mismas se entenderán verificadas y recibidas a satisfacción.

En general, el contratista 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.

En el evento en que el Municipio se haya comprometido expresamente a la ejecución de obras complementarias, relacionadas con el respectivo proyecto de vivienda, en el marco de convenios interadministrativos de cooperación suscritos con el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, y no se hayan finalizado las



mismas para la fecha en que se deban expedir los certificados de existencia por parte del interventor, los certificados se podrán expedir haciendo referencia a esta situación, siempre y cuando el contratista del contrato de diseño y construcción haya informado oportunamente al interventor acerca de los atrasos en la ejecución de las obras a cargo del Municipio, lo cual debe ser ratificado por el interventor y podrá ser objeto de revisión por parte del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA

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, se iniciará el proceso establecido en el numeral 5.7 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 5.4 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 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.

2.5.8 Fase 8: Liquidación del Contrato de Diseño y Construcción

Una vez realizada la entrega del proyecto, suscrita el acta de recibo a satisfacción por parte del interventor, y el acta de recibo material de las obras por parte de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, las partes tendrán un plazo de tres (3) meses para liquidar el contrato de diseño y construcción, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.

2.6. 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 Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil No. 318 del 8 de agosto de 2008 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y ALIANZA FIDUCIARIA y por lo señalado en este documento.

2.7. PRESUPUESTO ESTIMADO

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

| Proyecto | Presupuesto en SMLMV |
|-----------------------|----------------------|
| San Antonio UV 8 y 10 | 90 |

La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato que se celebre.

El valor máximo a ofrecer por metro cuadrado construido será de:

| Proyecto | Valor m2 construido SMLMV |
|-----------------------|---------------------------|
| San Antonio UV 8 y 10 | 1,25 |

2.8. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Toda persona natural o jurídica 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.

3. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

3.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

| ACTIVIDAD | FECHA Y HORA | LUGAR |
|--|----------------------|---|
| Publicación de términos de referencia definitivos. | 16 de Agosto de 2019 | En la Página WEB www.alianza.com.co |



| ACTIVIDAD | FECHA Y HORA | LUGAR |
|---|---|--|
| Visita de inspección al inmueble en que se desarrollará el proyecto. | Macroproyecto San Antonio Unidades Vecinales 8 y 10, el 23 de Agosto de 2019, a las 11:00 a.m. en el Municipio de Buenaventura. | El punto de encuentro para la realización de la visita será: Puerta de la Entrada Principal de la Universidad del Pacífico. Km 13 vía al Aeropuerto. Barrio el Triunfo. |
| Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección. | 3 de Septiembre de 2019 desde las 11:00 am hasta las 5:00 pm | Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA. Se recibirán las propuestas en la siguiente dirección: Santiago de Cali. Alianza Fiduciaria Carrera 2 No. 7 Oeste - 130 piso 3. |
| Período de evaluación de las propuestas | Del 4 al 6 de Septiembre de 2019 | |
| Traslado de las evaluaciones a los proponentes. | 10 de Septiembre de 2019 | En la Página WEB www.alianza.com.co . |
| Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación, dentro del término de traslado. | 16 de Septiembre de 2019 | En la Página WEB www.alianza.com.co . |
| Selección del contratista. | 17 de Septiembre de 2019 | En la Página WEB www.alianza.com.co . |
| Fecha límite para la suscripción del contrato de diseño y construcción del proyecto. | 27 de Septiembre de 2019 | |



3.2. 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 fecha y hora señalada en el cronograma del proceso de selección, la cual será obligatoria para los futuros proponentes, con el propósito de que conozcan el inmueble en el cual se desarrollará el proyecto.

El proponente deberá asistir a la visita programada con posterioridad a la publicación de los términos de referencia definitivos, para el proyecto respecto el cual presente oferta, so pena de rechazo de la misma.

Todos los costos ocasionados con la visita 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 ALIANZA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, ni su Fideicomitente, asumirán responsabilidad por estos aspectos.

El punto de encuentro para la realización de la visita será el indicado en el cronograma incorporado en los presentes términos de referencia. Se diligenciará una planilla por parte de ALIANZA FIDUCIARIA; con el acompañamiento técnico de Fonvivienda y el Distrito de Buenaventura, 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 la visita programada deberá asistir, por parte de cada proponente, por lo menos una persona profesional en Ingeniería Civil y/o Arquitectura, la cual deberá estar autorizada mediante documento físico 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.

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

Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página www.alianza.com.co de ALIANZA FIDUCIARIA.



Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en las direcciones de correo electrónico jnieta@alianza.com.co y cpadilla@alianza.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 o correo electrónico del remitente, y sean suscritos por el proponente o su representante legal.

ALIANZA FIDUCIARIA, como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, por su parte, publicará en la página WEB: www.alianza.com.co la correspondencia relacionada con el proceso de la presente convocatoria.

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.

3.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

ALIANZA FIDUCIARIA, en su condición de vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, publicará las modificaciones que a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Fiduciario del Fideicomiso, hasta un (1) día hábiles 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.alianza.com.co.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 3.9. de este documento, para modificar la fecha de cierre y el cronograma del proceso de selección.

3.5. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

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



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

La oferta deberá presentarse por escrito, para el proyecto mencionado en el numeral 2.2 de estos términos de referencia, cumpliendo con los criterios relativos al 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 2.2. de los presentes términos de referencia respecto del cual 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 y una (1) copia, 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.

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

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



No se aceptarán propuestas enviadas por 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 ALIANZA FIDUCIARIA como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.

NOTA: Los proponentes tienen la obligación de validar que el área privada construida mínima ofertada por solución de vivienda no sea inferior a lo dispuesto en las normas urbanísticas vigentes para el sector donde se localiza el proyecto, ni a lo establecido en los presentes Términos de Referencia.

3.6. 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 el 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 contrato 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 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente de la fecha de terminación de las viviendas establecida en el cronograma que señala el numeral 2.5.5 en la Fase de Construcción del presente documento. Estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

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

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción y cuando haya lugar, a realizar modificación y/o ajustes a los diseño, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. El FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA 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 ejecutará 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 del proyecto de vivienda para el cual resulte seleccionado, el valor a pagar será el ofrecido para el proyecto que se contrate.

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 y no habrá lugar a ningún pago por la suscripción del contrato de comodato con el propietario del predio. En la medida en que los contratos de diseño y construcción están sujetos a precio global fijo, no se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

3.7. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LA PROPUESTA

Después del cierre del proceso de selección la fiduciaria ALIANZA, en su calidad de vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.

3.8. 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 no hayan sido entregadas antes del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y serán devueltas sin abrir.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, en la página web www.alianza.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 de un delegado de ALIANZA FIDUCIARIA como vocero y administrador del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA y un delegado del Fondo Nacional de Vivienda.



3.9. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA 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 WEB www.alianza.com.co.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día calendario anterior al previsto para el vencimiento de cada una de las actividades.

3.10. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA

El evaluador de las propuestas será quien designe o contrate para el efecto ALIANZA FIDUCIARIA como vocero y administrador del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, previa instrucción del órgano competente del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA. 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 Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA determinará, con base en el informe que presente el evaluador, y lo señalado por el proponente dentro del término establecido, si la propuesta debe ser rechazada y motivará su decisión.

El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes **no podrán modificar o mejorar sus propuestas.**



La respuesta a las solicitudes del evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por 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.alianza.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.**

3.11. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

El evaluador que contrate ALIANZA FIDUCIARIA en su condición de vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, de acuerdo con la instrucción del Comité Fiduciario, para todos los efectos “el evaluador” dentro del término establecido en el cronograma, realizará la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.

El evaluador podrá solicitar a los proponentes las 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.



3.12. 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.**

3.13. 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. ALIANZA FIDUCIARIA en su condición de vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, previa instrucción en este sentido por parte del Comité Fiduciario del Fideicomiso, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera, sin superar en todo caso los ciento 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 diseño y construcción.

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

3.14. 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:

3.14.1 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.



- 3.14.2 Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP, y con lo establecido en la Sección 2.1.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 2045 de 2012).
- 3.14.3 Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
- 3.14.4 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.
- 3.14.5 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.
- 3.14.6 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.
- 3.14.7 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.
- 3.14.8 Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- 3.14.9 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.
- 3.14.10 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.
- 3.14.11 Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 3.14.12 Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando



corresponda.

- 3.14.13 Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 3.14.14 Cuando el oferente condicione su oferta.
- 3.14.15 Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- 3.14.16 Cuando el proponente o su designado, no asista a la visita obligatoria del proyecto respecto al cual presente propuesta, en la fecha, hora y lugar establecido en el cronograma del presente proceso de selección, o quien asista no cumpla con las condiciones señaladas en este documento,
- 3.14.17 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.
- 3.14.18 Cuando el proponente oferte un proyecto por un número de viviendas diferentes al rango establecido en el numeral 2.2.
- 3.14.19 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 el Alianza como vocero y administrador del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA para el efecto.
- 3.14.20 Las demás que se señalen en este documento, sus anexos o sus adendas.

3.15. 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:

- 3.15.1 Cuando no se presente ningún interesado en la fecha, hora y lugar que se señala en el cronograma, para realizar la visita de inspección al predio en que se desarrollará el proyecto de vivienda objeto de este proceso, de



acuerdo con lo establecido en este documento.

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

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

3.15.4 Cuando durante el proceso de selección sobrevengan condiciones técnicas o jurídicas que hagan inviable el diseño y/o la ejecución del proyecto de vivienda al que hace referencia estos términos de referencia, según lo determine el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.

En el evento en que se presente alguno de los casos señalados, se publicará un aviso del convocante, en la página Web www.alianza.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.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. 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. Estos criterios serán evaluados por el delegado en Comité Fiduciario.

4.1.1. 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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.

4.1.4. 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.

4.1.5. REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES – RUP

El proponente, deberá estar inscrito en el Registro Único de Proponentes - RUP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015. En el caso que el proponente sea un consorcio o unión temporal, la inscripción se verificará por cada uno de sus integrantes.

El certificado del RUP presentado por el proponente deberá haberse expedido como máximo con un (1) mes de anterioridad a la fecha de cierre del proceso de selección. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

La codificación UNSPSC objeto del proceso es la siguiente:

| CÓDIGO UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE |
|----------------------|-----------------|----------------|--------------|
|----------------------|-----------------|----------------|--------------|



| CÓDIGO UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE |
|----------------------|---|--|---|
| 721110 | Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento | Servicios de construcción de edificaciones residenciales | Servicios de construcción de unidades unifamiliares |
| 721111 | Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento | Servicios de construcción de edificaciones residenciales | Servicios de construcción de unidades multifamiliares |

4.1.6. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

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

- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionadas a la celebración del contrato o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de todas las viviendas y el 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.

4.1.7. 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 FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA identificado con NIT 830.053.812-2; cuyo vocero es ALIANZA FIDUCIARIA.

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 2.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 2.2 de los presentes términos de referencia, para cada 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 dicha operación.

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 ALIANZA FIDUCIARIA como vocero y administrador del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, y en esa medida podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá amparar el hecho de que, si resulta seleccionado, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar los respectivos contratos, dentro del



término establecido en el cronograma del proceso. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar uno, algunos o todos los contratos para los cuales resulte seleccionado o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere las garantías requeridas para el inicio de los contratos, la ALIANZA FIDUCIARIA, como vocero y administrador del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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 Fiduciario podrá seleccionar el proponente que haya presentado propuesta para el proyecto respectivo y haya resultado habilitado, teniendo en cuenta en primer lugar el que haya obtenido el mejor puntaje de calificación en el proceso de evaluación y, en consecuencia, ALIANZA FIDUCIARIA como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA le exigirá al(los) referido(s) proponente(s) la prórroga de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización de los contratos y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

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

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

- La no suscripción del contrato de diseño y/o construcción del proyecto para el cual 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



prorroge 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.

4.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

4.2.1. CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. Para calcular el valor del cupo mínimo que deberá(n) tener la(s) carta(s), se deberá multiplicar el valor máximo estimado para cada vivienda en el numeral 2.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 2.2 de estos términos de referencia, para el proyecto de vivienda. El valor total de la(s) carta(s) de pre – aprobación de crédito será el treinta por ciento (30%) del valor de las viviendas.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito será para la financiación del proyecto respecto del cual presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 2.2, de los presentes términos de referencia.

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre - aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado en el presente



numeral, siempre y cuando todas ellas especifiquen el proyecto a financiar.

Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo de la oferta económica en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la(s) carta(s) de pre-aprobación del crédito cuenta(n) con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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. ALIANZA FIDUCIARIA 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.

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

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

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

4.3. 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:



4.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda. Para calcular el número mínimo de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas, que deberá acreditar el proponente como experiencia específica mínima habilitante, se deberá multiplicar el número mínimo de metros cuadrados de área privada exigidos para el proyecto en el Anexo No. 4 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 2.2 de estos términos de referencia. La experiencia deberá ser igual o superior al valor que resulte de la mencionada operación.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

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 cinco (5) 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 de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el 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).

4.3.2. ANEXO TÉCNICO



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

4.4. 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 |
|--|-------------------|
| Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida. | hasta 50 puntos |
| Mayor capacidad financiera. | hasta 30 puntos |
| Mayor número de propuestas en Arquitectura Bioclimática y Medidas de Ahorro en Agua y Energía. | hasta 20 puntos |
| TOTAL | 100 puntos |

4.4.1. MAYOR NÚMERO PROMEDIO DE METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA.

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 3 el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida para cada solución de vivienda, para el proyecto que trata el numeral 2.2. de los presentes términos de referencia.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos a que hace referencia el numeral 2.6 de estos términos de referencia y en esa medida acepta expresamente que no disminuirá el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecidos por solución de vivienda y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

El número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta.

Para cada propuesta, obtendrá mayor puntaje (**50 puntos**) la oferta que ofrezca el mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida. Las demás propuestas obtendrán el puntaje de acuerdo con el número promedio de



metros cuadrados de área privada construida de su propuesta así: la segunda propuesta de menor área obtendrá 40 puntos, la tercera 30 y así sucesivamente.

4.4.2. MAYOR CAPACIDAD FINANCIERA.

Se asignará el mayor puntaje (**30 puntos**), al proponente que presente carta(s) de pre – aprobación de crédito emitida(s) en las condiciones establecidas en el numeral 4.2.1 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.

Las demás propuestas obtendrán el puntaje de acuerdo con el valor de su propuesta así: la segunda propuesta de menor valor obtendrá 25 puntos, la tercera 20 y así sucesivamente.

4.4.3. MAYOR NÚMERO DE PROPUESTAS EN ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA Y MEDIDAS DE AHORRO EN AGUA Y ENERGÍA.

Se asignará el mayor puntaje (**20 puntos**), al oferente que presente el mayor número de propuestas relacionadas con los criterios de diseño de arquitectura bioclimática, empleo de materiales que permitan condiciones óptimas de hábitat en las viviendas y el entorno³, así como las medidas de ahorro en agua y energía activas y/o pasivas de acuerdo con lo dispuesto por la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio⁴.

Las demás ofertas obtendrán el puntaje de acuerdo con el número de propuestas de arquitectura bioclimática y medidas de ahorro en agua y energía así: la segunda oferta de menor número de propuestas obtendrá 15 puntos, la tercera 10 y así sucesivamente.

Los criterios de arquitectura bioclimática, los materiales propuestos y las medidas de ahorro en agua y energía presentadas, serán de obligatorio cumplimiento para el proponente seleccionado.

4.4.4. PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA

³ Teniendo en cuenta la cartilla “*Criterios Ambientales para el Diseño y Construcción de Vivienda Urbana*” del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible del año 2012 y la “*Serie Guías de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social - Los materiales en la construcción de vivienda de interés social*” del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio del año 2011.

⁴ “*Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones*”



El puntaje de cada propuesta será el resultado de sumar los puntajes obtenidos de acuerdo con lo indicado en los numerales 4.4.1, 4.4.2 y 4.4.3 de estos términos de referencia.

Se entenderá como la oferta más favorable para seleccionar 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.

4.4.5. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya ofrecido el mayor número promedio de metros cuadrados, de continuar el empate, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya presentado cartas de pre – aprobación de crédito por el mayor valor, de continuar el empate, tendrá una posición prioritaria en la lista aquel que haya presentado mayor número de propuestas en arquitectura bioclimática y medidas de ahorro en agua y energía 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.

4.5. 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 |



| Cargo a Desempeñar | Formación Académica | Experiencia Especifica |
|--------------------------------------|---|---|
| | | cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso. |
| Diseñador Estructural | Ingeniero civil | Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; o estudios de postgrado en ingeniería estructural. |
| Diseñador de elementos estructurales | Arquitecto o ingeniero civil o ingeniero mecánico | Tres (3) años de experiencia, en una o varias actividades, tales como diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, construcción, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de posgrado en el área de estructuras o ingeniería sísmica. |
| Ingeniero geotecnista | 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 | Tres (3) 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 |



| Cargo a Desempeñar | Formación Académica | Experiencia Especifica |
|--|---|--|
| | | 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. |
| Profesional en escrituración y registro | Abogado | Tres (3) años de experiencia en trámites de postulación y legalización de subsidios, trámites prediales, escrituración y división material, relacionados con proyectos de vivienda. |
| Inspector | Tecnólogo en construcción | Tres (3) años en construcción y/o supervisión técnica de proyectos de vivienda y/u obras verticales. |
| Seguridad y salud en el trabajo - SST y Ambiental. | Profesional universitario en un área de salud ocupacional y/o tecnólogo y/o técnico en salud ocupacional y/o profesional universitario con posgrado en un área de salud ocupacional | Tres (3) años de experiencia como profesional y/o tecnólogo y/o técnico con licencia en salud ocupacional de conformidad con la resolución 4502 de 2012 del Ministerio de Salud y Protección Social. |

Las hojas de vida de los miembros del equipo de trabajo mencionado, deberán ser aprobadas por el interventor 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 ALIANZA FIDUCIARIA 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 del referido contrato.

5. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

5.1. PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN

El inmueble en que se desarrollará 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. En consecuencia, en esta relación contractual no será parte el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, ni la sociedad fiduciaria vocera del mismo, ni FONVIVIENDA.

Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que el ente territorial o entidad del sector central o descentralizado del orden territorial respectiva(s) ha(n) suscrito un convenio interadministrativo con FONVIVIENDA, para aunar esfuerzos para la ejecución del(los) proyecto(s) y dentro del mismo asumió como obligación la suscripción, en calidad de comodantes, de un contrato de comodato precario sobre el predio en que se ejecutará el proyecto a que se refiere estos términos de referencia, durante el término de ejecución del contrato.

Ahora bien, ALIANZA FIDUCIARIA, en su calidad de vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, es quien suscribirá, en condición de contratante, el contrato de 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 FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, constituido por FONVIVIENDA, a favor del contratista cumplido.

En el momento de la firma del contrato de diseño y construcción, el proponente deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por ALIANZA FIDUCIARIA. Asimismo, deberá suscribir antes del inicio de la fase de construcción el modelo de contrato de comodato indicado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.

El contrato de diseño y construcción deberán suscribirse dentro de los términos fijados en el cronograma del presente proceso de selección y, el de comodato con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, antes del inicio de la fase de construcción.

La garantía solicitada en estos términos de referencia deberá aportarse a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de los contratos de diseño y construcción. No se entenderá legalizado el contrato de diseño y construcción correspondiente hasta que se aprueben esas garantías por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA y se suscriba el acta de inicio.

La transferencia a los beneficiarios de las viviendas construidas, la realizarán ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA y EL CONTRATISTA, conforme al listado de beneficiarios presentado previamente por el Distrito de Buenaventura.



5.2. VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato 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 2.5 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 contratista debe adelantar el trámite de certificación de las mismas ante el interventor, y el proceso de cobro de los pagos respectivos deberá adelántarlo el contratista ante el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, sin embargo, una vez recibidas las viviendas y el proyecto a satisfacción, por parte del interventor, la entrega material de las viviendas y del proyecto la debe realizar el contratista, dentro del término establecido en los cronogramas aprobados por el interventor, a cada uno de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

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 contrato de diseño y construcción y se entreguen materialmente las viviendas y el proyecto a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda

5.3. VALOR DEL CONTRATO

El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en los contratos de diseño y construcción. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto.

El valor del contrato de diseño y construcción será el resultante de multiplicar el valor ofrecido por vivienda por el número máximo de viviendas a desarrollar en el respectivo proyecto, de acuerdo con los diseños aprobados por el interventor.

El contrato de comodato que se celebre entre el contratista y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA no genera ninguna retribución a favor del contratista, quien actuará como comodatario.

5.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA



- 5.4.1 Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del treinta por ciento (30%) del valor resultante de multiplicar el número máximo de viviendas a ejecutar en el marco del contrato a suscribir, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento. En el evento en que el contratista no aporte las carta(s) de aprobación de crédito(s) no habrá lugar a la suscripción del contrato.

Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que los créditos aprobados son para la financiación de la ejecución del contrato y que los cupos de crédito tienen destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales.

La entidad financiera que emita las cartas de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.

- 5.4.2 Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción, las hojas de vida que conformen el equipo mínimo de trabajo, las cuales deberán ser aprobadas por el interventor para la suscripción del acta de inicio. En el evento en que el contratista no aporte las hojas de vida no habrá lugar a la suscripción del contrato y se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta.
- 5.4.3 Presentar, para la legalización del contrato y para aprobación de ALIANZA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, las garantías establecidas en este documento y mantenerlas vigentes durante los términos señalados en el mismo. En las garantías deberá figurar como tomador el contratista, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el contratista sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor 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-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.



- 5.4.4 Suscribir el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, dentro de los diez (10) días siguientes a la legalización del contrato.
- 5.4.5 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 predio en que se desarrollará el proyecto de vivienda, con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.
- 5.4.6 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.
- 5.4.7 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.
- 5.4.8 Adelantar los trámites para la obtención y/o modificación de las licencias urbanísticas del proyecto, en el caso que sea necesario.
- 5.4.9 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 deben cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.
- 5.4.10 Entregar todos los estudios, diseños, planos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivo, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría.
- 5.4.11 Presentar al interventor, dentro de los cinco (5) 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.



- 5.4.12 Contratar los contratistas que sean requeridos para la ejecución de obras menores del Macroproyecto.
- 5.4.13 Cumplir con las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, referentes a la Supervisión Técnica de la Construcción.
- 5.4.14 Exigir y analizar informes y avances de los contratos a los respectivos contratistas, de conformidad con el numeral anterior.
- 5.4.15 Instalar una (1) valla con información de la obra, en el formato indicado por el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, la cual deberá actualizarse y permanecer legible y en buen estado durante todo el tiempo de ejecución del contrato de diseño y construcción.
- 5.4.16 Cuando lo indique el interventor, por solicitud del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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 responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el interventor o el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.
- 5.4.17 Ejecutar el proyecto de vivienda a que hace referencia el presente documento, incluida la construcción de las viviendas de interés prioritario 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.
- 5.4.18 Cotizar y elaborar órdenes de pago para el Fideicomiso, sobre temas de trámites, revisión, derechos, pruebas técnicas de calidad, obras menores y especiales.
- 5.4.19 Cotizar y elaborar órdenes de pago para el Fideicomiso, de los contratos de planteamiento de alternativas y estrategias para resolver situaciones inherentes al desarrollo de la obra.
- 5.4.20 Elaborar, protocolizar y registrar el(os) reglamento(s) de propiedad horizontal del(os) proyecto(s), cuando sea el caso.



- 5.4.21 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.
- 5.4.22 Elaborar y actualizar en conjunto con el interventor, 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.
- 5.4.23 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 interventor.
- 5.4.24 Presentar los informes que le solicite el interventor o los órganos contractuales del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.
- 5.4.25 Permitir que el interventor y los designados por FONVIVIENDA o por los órganos contractuales del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA realicen visitas de seguimiento a las obras.
- 5.4.26 Informar al interventor 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-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, cuando el interventor 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.
- 5.4.27 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.
- 5.4.28 En el caso en que el interventor 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.

- 5.4.29 Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- 5.4.30 Elaborar y entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto y el manual de usuario de las viviendas.
- 5.4.31 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.
- 5.4.32 Ejecutar el proyecto de vivienda sometiéndose en todas sus actividades a las licencias y normas urbanísticas y técnicas correspondientes.
- 5.4.33 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.
- 5.4.34 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 de ejecución de obras para pagos por parte de LA FIDUCIARIA, actas de 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.
- 5.4.35 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 de ALIANZA FIDUCIARIA.
- 5.4.36 Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.

- 5.4.37 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 Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.
- 5.4.38 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.
- 5.4.39 Pagar los tributos a que haya lugar para lograr la ejecución del proyecto y del contrato de diseño y construcción.
- 5.4.40 Realizar la entrega material de las viviendas a los beneficiarios, en perfecto estado y previo recibo a satisfacción emitido por el interventor.
- 5.4.41 Elaborar y suscribir en calidad de CONSTRUCTOR y por tanto ENAJENADOR, conforme a los términos de la Ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios, la minuta de compraventa y patrimonio de familia para adelantar los procesos y trámites legales necesarios para la tradición de las viviendas a los beneficiarios; es decir, hasta obtener a satisfacción el registro de la titularidad jurídica a favor de cada comprador.
- 5.4.42 Elaborar las minutas aclaratorias en caso de requerirse, así mismo las demás Escrituras Públicas que requiera el proyecto para su ejecución y desarrollo.
- 5.4.43 Realizar la entrega a los Beneficiarios de las viviendas construidas, conforme la adjudicación que realicen las entidades pertinentes.
- 5.4.44 Entregar a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, copia de la



Escritura Pública de transferencia a cada uno de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, y los Folios de Matrícula Inmobiliaria en los que conste el registro de las mismas, con el fin de que esta última pueda realizar los correspondientes asientos contables.

- 5.4.45 Cobrar y legalizar, conforme al trámite previsto para ello, los subsidios otorgados a favor de cada uno de los beneficiarios de vivienda, ante la entidad otorgante de los mismos.
- 5.4.46 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.
- 5.4.47 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 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 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 de la solicitud, las mismas se entenderán verificadas y recibidas a satisfacción.
- 5.4.48 Informar por escrito a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.
- 5.4.49 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.
- 5.4.50 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.
- 5.4.51 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 por el contratante.



- 5.4.52 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.
- 5.4.53 Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.
- 5.4.54 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.
- 5.4.55 Coordinar las visitas técnicas y la entrega de todos los documentos que requiera el interventor para la verificación del desarrollo del proyecto y de las viviendas
- 5.4.56 Mantener durante toda la ejecución del contrato el equipo mínimo de trabajo que haya sido aprobado por el interventor 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 Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA 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 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.
- 5.4.57 Cumplir, en el desarrollo del contrato, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.
- 5.4.58 Presentar un informe final de ejecución de las obras.
- 5.4.59 Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la



construcción.

- 5.4.60 Ejecutar el contrato de diseño y construcción bajo su responsabilidad, manteniendo indemne al FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, ALIANZA FIDUCIARIA, 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.
- 5.4.61 Cumplir con sus obligaciones laborales y de seguridad social frente a sus trabajadores y mantener indemne EL CONTRATANTE de reclamaciones de esta naturaleza.
- 5.4.62 Entregar la información que le requiera el interventor sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a su cargo.
- 5.4.63 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.
- 5.4.64 Conocer el convenio interadministrativo de cooperación suscrito entre FONVIVIENDA y el Municipio en que se ejecuta el proyecto, que hayan sido publicados en desarrollo del presente proceso de selección, e informar oportunamente al interventor cualquier atraso o irregularidad relacionada con la ejecución de obras que de acuerdo con dichos convenios deban ser ejecutadas por el Municipio.
- 5.4.65 Realizar y adelantar, las gestiones de vigilancia de los inmuebles, con la finalidad de cumplir con la entrega a satisfacción de los mismos, hasta la entrega a satisfacción de la totalidad del proyecto.
- 5.4.66 Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.
- 5.4.67 Las demás propias de la naturaleza del contrato de diseño y construcción, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

5.5. OBLIGACIONES DE ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA

- 5.5.1. Suscribir en la fecha o período de tiempo acordado, el contrato de diseño y construcción y de su acta de inicio.



- 5.5.2. Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, previo visto bueno del Comité Fiduciario, las garantías solicitadas en este documento, si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al contratista, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.
- 5.5.3. En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el interventor, presentar los respectivos informes al Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.
- 5.5.4. Atender las recomendaciones, sugerencias e instrucciones de los órganos contractuales del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.
- 5.5.5. Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en el presente documento y en el contrato de diseño y construcción.
- 5.5.6. Contratar conforme a las instrucciones del Comité Fiduciario, un interventor para el seguimiento del proyecto y para que expida el certificado de existencia de las viviendas o emita el concepto respectivo indicando las razones por las cuales no puede ser expedido. Se aclara que ni el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, ni la fiduciaria ALIANZA, ni el Fideicomitente serán interventores del proyecto.
- 5.5.7. Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

5.6. FORMA DE PAGO

EL FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA pagará el noventa por ciento (90%), del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante ALIANZA FIDUCIARIA en calidad de vocero del Fideicomiso. Para tal efecto, deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- i) 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 desglose catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.
- vi) Planos actualizados finales de las viviendas y los manuales de operación y mantenimiento.

El diez por ciento (10%) del total del valor del contrato se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:

- i) Documento emitido por el interventor 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.
- ii) Documento emitido por el interventor sobre ejecución a satisfacción de las Acta de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente.
- iii) 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 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 del cumplimiento en la ejecución de dichas obras.
- iv) Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.
- v) 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 Fonvivienda, cuando sea el caso, o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes, en un término superior a 15 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.
- vii) 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.

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de la ALIANZA FIDUCIARIA 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 contratista, 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 verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.
- ii) Cuando concluya una fase de por lo menos cuarenta (40) unidades de vivienda de interés prioritario nuevas, 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.

5.7. 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-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, en los siguientes casos:

1. Previo inicio del contrato, cuando:
 - a. Las hojas de vida del equipo de trabajo de que trata el numeral 4.5 del presente documento, no sean aprobadas por el interventor en los plazos establecidos.
 - b. El contratista no presente, en los plazos establecidos, a satisfacción de ALIANZA FIDUCIARIA las garantías indicadas en estos términos de referencia.
 - c. El ente propietario del predio no entregue un poder a favor del contratista, para el desarrollo de los trámites a que haya lugar para el cumplimiento del contrato de diseño y/o construcción.

Nota: En el evento en que no se suscriba el acta de inicio del contrato en los plazos señalados, por la causal establecida en el literal 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 2.5 de estos términos de referencia, en los siguientes eventos:
 - a. Cuando el interventor emita un concepto en el cual exponga razones jurídicas o técnicas que no le permitan avalar alguno o algunos de los documentos a los que hacen referencia las mencionadas fases.
 - b. Cuando por cualquier razón jurídica o técnica no sea posible obtener las licencias, permisos, autorizaciones y/o demás documentos necesarios para el desarrollo del proyecto, de que tratan cada una de las fases.
 - c. Cuando en desarrollo de las referidas fases se advierta que el proyecto no es viable jurídica, técnica o financieramente, de acuerdo con el concepto emitido por el interventor.
 - d. Cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta o durante la ejecución del 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 2.5 de estos términos de referencia, o sus correcciones, de acuerdo con lo indicado en el mismo numeral.

- f. El contratista 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 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, asumiendo las obligaciones como comodatario, de acuerdo con la ley y con lo establecido en estos términos de referencia, o no firme el acta de recibo material de los predios.
3. Durante la fase de ejecución, en los siguientes eventos:
- a. Cuando el interventor advierta que la ejecución del proyecto no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en los términos de referencia 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 de obra aprobado por el interventor.
 - c. Cuando el interventor 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 CONTRATISTA.
 - e. Cuando el CONTRATISTA 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 CONTRATISTA ceda o transfiera sus derechos u obligaciones derivadas del contrato, sin ajustarse a las disposiciones establecidas en el contrato.
 - g. Cuando el CONTRATISTA incumpla por más de (2) dos meses con el pago de obligaciones laborales y prestaciones sociales con sus trabajadores.
4. Durante la fase de entrega, en los siguientes eventos:
- a. Cuando el interventor expida concepto indicando que las viviendas no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.
 - b. Cuando el interventor expida concepto indicando que el proyecto, sus zonas de cesión o sus zonas comunes no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable el recibo integral del proyecto.

5.7.1. PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Cuando se presente cualquiera de las causales señaladas en el numeral 5.7, se dará traslado del informe respectivo al contratista, 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 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 en relación con los argumentos presentados por el contratista, serán puestos en conocimiento del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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.

El Comité Fiduciario podrá dar traslado de los referidos documentos a la



aseguradora que haya expedido la garantía de cumplimiento del contrato, para que se pronuncie en relación con la situación advertida por el interventor, dentro del plazo que fije el Comité.

Cuando el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA 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 Comité Fiduciario, 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 Comité Fiduciario del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA mantenga su posición en relación con el incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, 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 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 la información y documentación a ser entregadas y demás actividades que deban ser realizadas por el CONTRATISTA para que haya lugar al pago al cual se ha hecho referencia.

En el caso en que el órgano competente del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA 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.

5.8. GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS

El proponente seleccionado deberá constituir a favor de ALIANZA FIDUCIARIA en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, identificado con NIT 830.053.812-2, las pólizas de garantía que



a continuación se indican para cada uno de los contratos de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección. Estas garantías, junto con la certificación expedida por la aseguradora en la cual conste que la prima correspondiente ha sido totalmente pagada, deberán entregarse a ALIANZA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de diseño y construcción, so pena de proceder a su terminación:

- a) De cumplimiento del contrato:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el máximo de viviendas a ejecutar en el proyecto correspondiente de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, por el valor ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.

Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal suscribieron contratos en el marco de alguno de los Programas de Vivienda que desarrolla el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda, y que para un mismo contrato se hayan hecho tres (3) o más requerimientos por el presunto incumplimiento de alguna de cualquiera de sus obligaciones, o cuando se haya generado un aviso de siniestro y/o una reclamación a la compañía de seguros respectiva, en el marco del amparo de cumplimiento del contrato, la cuantía de la garantía mencionada en este numeral deberá ser igual al treinta por ciento (30%) del valor del contrato.

Queda expresamente prohibido que el amparo de cumplimiento incluya principio o cláusulas de proporcionalidad.

- b) De pago de salarios y prestaciones sociales:** Por un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%) 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 ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.
- c) Estabilidad de las obras:** en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor 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 ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo de las viviendas por parte de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, y la vigencia 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 familia de vivienda.



El proponente seleccionado 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.

- d) 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 ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.
- e) Todo riesgo constructor:** por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) 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 ofrecido por vivienda en el Anexo No. 3 de este documento, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.

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-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, identificado con NIT 830.053.812-2 cuyo vocero es ALIANZA FIDUCIARIA.

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.

ALIANZA FIDUCIARIA aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado, lo cual comprende la verificación de la constancia de pago total de la prima de las mismas expedida por la respectiva aseguradora. 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.

El contratista deberá reponer el monto de la garantía cada vez que el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del contrato y se de aplicación al procedimiento por presunto incumplimiento del contrato.

Para efectos exclusivamente de la constitución de la garantía se entiende que el plazo del contrato serán veinticuatro (24) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

El contratista se obliga a informar a la compañía de seguros respectiva, con copia al Contratante, cualquier modificación del estado de riesgo en que se otorga la póliza de seguros respectiva, e igualmente se obliga a informarle cualquier modificación del presente contrato y de las obligaciones contraídas dentro del mismo, incluyendo la actualización a que haya lugar con relación al valor del contrato en virtud de la variación del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV).

La constitución de las garantías a las que hace referencia esta cláusula no exonera al CONTRATISTA de sus responsabilidades legales, ni de las establecidas en el Contrato en relación con los riesgos asegurados.

Dentro de los términos estipulados en el contrato las garantías o seguros otorgados, no podrán ser cancelados sin la autorización del Contratante. El Contratista deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes los seguros a que se refiere ésta numeral y será de su cargo, el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, cada vez que se disminuyan o agoten por razón de las multas que se impongan, so pena de que se constituya una causal de terminación del contrato y se de aplicación al procedimiento establecido por presunto incumplimiento del contrato.

5.9. GASTOS DEL CONTRATISTA

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.

5.10. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL



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

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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.

5.14. IMPUESTOS

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.

5.15. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR EL CONTRATO



Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato 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-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos.

5.16. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

El proponente favorecido ejecutará el proyecto seleccionado 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 ALIANZA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, ni los Fideicomitentes, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

6. ANEXOS

ANEXO No. 1: Carta de presentación

ANEXO No. 2: Declaración voluntaria de origen de fondos

ANEXO No. 3: Formato de presentación de oferta económica.

ANEXO No. 4: Anexo de Especificaciones Técnicas



ANEXO No. 1 CARTA DE PRESENTACIÓN

Ciudad y fecha _____

Señores

**ALIANZA FIDUCIARIA SA
VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO
BUENAVENTURA**

Ciudad.

REFERENCIA: CONVOCATORIA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE 250 VIVIENDAS A DESARROLLAR EN LAS UNIDADES VECINALES 8 Y 10 DEL MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL “SAN ANTONIO – CIUADAELA NUEVA BUENAVENTURA”, DISTRITO DE BUENAVENTURA – VALLE DEL CAUCA

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

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para suscribir los contratos de diseño y construcción, y comodato a los que haya lugar.
2. Que en mi condición de representante legal del proponente tengo la capacidad de actuar en nombre y representación del mismo, y de firmar los contratos a que haya lugar.
3. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta, ni en los contratos que de ella se deriven.
4. Que conocemos la información general y especial, y demás documentos del proceso de selección junto con sus anexos, y aceptamos los requisitos en ellos contenidos.
5. Que las certificaciones presentadas para acreditar la experiencia mínima requerida en el proceso de selección de la referencia, no han sido aportadas en otros procesos de selección que se encuentren en curso o en desarrollo de los cuales haya resultado seleccionado el oferente representado por el suscrito, o alguno sus miembros, convocados por ALIANZA fiduciaria como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.
6. Que en caso de ser seleccionados nos comprometemos a dar cumplimiento a lo establecido en nuestra propuesta y en los documentos del presente proceso de selección.
7. Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés de las señaladas en la ley y la Constitución Política y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.



8. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
9. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
10. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a presentar, para la firma 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-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, los documentos que acrediten el cumplimiento de la formación académica y la experiencia de cada miembro del equipo propuesto.
11. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir los contratos y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.
12. Que conozco las especificaciones y condiciones establecidas en los presentes términos de referencia y en el anexo técnico (Anexo No. 4) de los mismos, y me comprometo a cumplir tales condiciones y especificaciones a cabalidad.
13. El proyecto ofertado en el presente proceso es:

| Departamento | Municipio | Nombre del Proyecto | Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m2 | Número de viviendas ofrecidas |
|--------------|-----------|---------------------|---|-------------------------------|
| | | | _____ M2 | |

NOTA: Los proponentes tienen la obligación de validar que el área privada construida mínima ofertada por solución de vivienda no sea inferior a lo dispuesto en las normas urbanísticas vigentes para el sector donde se localiza el proyecto ni a lo establecido en los presentes Términos de Referencia.

14. Que la presente oferta consta de _____ sobres, cada uno con ___ y ___ folios, respectivamente.

Atentamente,

| | |
|----------------------------|----|
| Nombre Representante Legal | |
| Cédula de Ciudadanía No. | de |
| Oferente | |
| Nit. | |
| Dirección | |
| Teléfono | |
| Correo electrónico | |
| Ciudad | |
| Firma Representante Legal | |



ANEXO No. 2 DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

_____, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi propio nombre y/o en representación de: _____ Realizo la siguiente Declaración de Origen de Fondos a ALIANZA FIDUCIARIA, 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 ALIANZA FIDUCIARIA, 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 la ALIANZA FIDUCIARIA como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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 ALIANZA FIDUCIARIA, como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA, 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 ALIANZA FIDUCIARIA como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA en el caso de infracción de cualquiera de los numerales anteriores o en el eventual caso de que por aplicación de normas sancionadas posteriormente a la firma de este documento se invaliden las declaraciones por mi efectuadas, eximiendo por lo tanto a ALIANZA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA 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 ALIANZA FIDUCIARIA como vocero del FIDEICOMISO-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA.

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 2.7 del presente documento, so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 3) |
|--------------|-----------|---------------------|---|--|---|
| | | | _____ M ² | _____ SMLMV | _____ SMLMV |

NOTA 1. El mínimo de área privada construida a ofrecer por vivienda es de 72m². Los proponentes tienen la obligación de validar que el área privada construida mínima ofertada por solución de vivienda no sea inferior a lo dispuesto en las normas urbanísticas vigentes para el sector donde se localiza el proyecto ni a lo establecido en los presentes Términos de Referencia.

NOTA 2. Al multiplicarse el valor del m² de área privada construida ofrecida por el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida, 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 la propuesta, que estén incluidos en el numeral 2.2 de los términos de referencia, cumpliendo los criterios de 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 Prioritario VIP, 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 2.2.

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-PA2 MACROPROYECTO BUENAVENTURA el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El interventor 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 urbanizables, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con las normas urbanísticas vigentes para el sector, susceptibles de 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 del sector 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 contemple 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 72 m².

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 superficial 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 aquella *"Extensión superficial 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 las normas urbanísticas vigentes para el sector donde se localiza el proyecto.

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 tres (3) alcobas independientes. Deberá contar con patio (incluido cerramiento). 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 la 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 vigentes para el sector donde se localiza el proyecto.
- 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.

En climas cálidos cuando la unidad de vivienda cuente con cubierta inclinada, se permitirá que el punto más bajo de la altura libre, entre el piso y la cubierta, sea mínimo de 2.40 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 del sector donde se localiza el proyecto.
- 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. 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.
- 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, contadores y 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.
- 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.
- p. Para una correcta prestación del servicio de acueducto, se deberá garantizar la conexión de las edificaciones a la infraestructura del servicio de agua potable existente de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados por la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, teniendo en cuenta que si el servicio en el Distrito no garantiza la presión y continuidad, se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice el servicio en las edificaciones.

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, 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.

Para el caso de la puerta de acceso principal, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado.

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

Nota: se exigirá 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 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.



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, debiendo 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 son en ladrillo y/o concreto a la vista, deberán estar debidamente impermeabilizadas, deberá estar debidamente impermeabilizado para garantizar la protección interior y la estética del conjunto.

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 un (1) año después de entregadas.

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



2. URBANISMO.

2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

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

- a. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.
- b. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- c. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- d. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- e. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- f. Acometidas de Energía Eléctrica.
- g. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio.
- h. Áreas destinadas para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en el instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

Nota 1. En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997,



Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

Nota 2. El proyecto ofrecido deberá cumplir, como mínimo, con lo establecido en la norma urbanística del sector, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.

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

2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

- a. Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

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

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

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



El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano de conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas vigentes del sector donde se localiza el proyecto.

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

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

- d. Los interruptores, tomacorrientes, registro, cerraduras y accesorios de baños podrán instalarse según lo que establezcan las normas técnicas colombianas y/o internacionales sobre la materia.

En todo caso, en el diseño y la construcción de las viviendas se deberá dar cumplimiento a las normas vigentes. El proyecto deberá garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público de conformidad con los porcentajes que establezca la norma urbanística del sector donde se desarrollará el proyecto.

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

- Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.
- Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.

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

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



- Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
- Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
- Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos.
- Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Para los casos de viviendas unifamiliares que no hagan parte de una propiedad horizontal, la recolección de las basuras se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.2.22 del Decreto 1077 de 2015.

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

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

- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia de la esquina de manzana y con un máximo 300 metros entre hidrantes.
- En vivienda, la puerta de entrada (desde la calle) y la de salida hacia el patio interno, deben estar iluminadas exteriormente.
- En vivienda, deben contar con un detector de humo con base sonora en cada nivel.