

**ADENDA No. 03**  
**CONVOCATORIA No 39 DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**  
**SEGUNDA FASE DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**  
**DEPARTAMENTO DE MAGDALENA**

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, de algunos o todos los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia y en el presente documento.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.4. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN “*El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su condición de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, publicará las modificaciones que a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes 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.programadeviviendagratis2.com](http://www.programadeviviendagratis2.com).*”

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

Se ajusta el INDICE GENERAL del proceso el cual quedara así:

**ÍNDICE GENERAL**

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN
  - 1.1 CONVOCANTE
  - 1.2 OBJETO
  - 1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN QUE SE DESARROLLARÁN LOS PROYECTOS
  - 1.4 ALCANCE AL OBJETO
  - 1.5 FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS
  - 1.6 RÉGIMEN LEGAL
  - 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO
  - 1.8 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN
  
2. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN
  - 2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN
  - 2.2 VISITAS DE INSPECCIÓN
  - 2.3 CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES
  - 2.4 MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN
  - 2.5 PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS
  - 2.6 PROPUESTA ECONÓMICA
  - 2.7 MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS
  - 2.8 CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 2.9 PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA
- 2.10 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
- 2.11 VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES
- 2.12 PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO
- 2.13 VIGENCIA DE LA PROPUESTA
- 2.14 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS
- 2.15 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

### 3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

#### 3.1 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

- 3.1.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.1.2 ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y LA REPRESENTACIÓN LEGAL
- 3.1.3 OBJETO SOCIAL
- 3.1.4 CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REVISOR FISCAL O POR EL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE PAGO DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL.
- 3.1.5 REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES – RUP
- 3.1.6 DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL
- 3.1.7 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA

#### 3.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

- 3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO
- 3.2.2 REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT
- 3.2.3 DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS
- 3.2.4 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT

#### 3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

- 3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.
- 3.3.2 ANEXO TÉCNICO

#### 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN

- 3.4.1 MAYOR NÚMERO PROMEDIO DE METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA.
- 3.4.2 MAYOR NÚMERO DE PROYECTOS OFERTADOS.
- 3.4.3 PUNTAJE FINAL DE LA PROPUESTA.
- 3.4.4 SELECCIÓN DE PROPUESTAS.
- 3.4.5 CRITERIOS DE DESEMPATE

#### 3.5 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO.

### 4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

- 4.1 PARTES DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE SUSCRIPCIÓN
- 4.2 VIGENCIA DE LOS CONTRATOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

- 4.3 VALOR DE LOS CONTRATOS
- 4.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN
- 4.5 OBLIGACIONES DEL CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
- 4.6 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE COMODATO QUE SUSCRIBA CON LA ENTIDAD PROPIETARIA DE(LOS) PREDIOS EN QUE SE EJECUTARÁN LAS VIVIENDAS.
- 4.7 FORMA DE PAGO
- 4.8 CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO
- 4.8.1. PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
- 4.9 GARANTÍAS DE LOS CONTRATOS
- 4.10 GASTOS DEL CONTRATISTA
- 4.11 LUGAR DE EJECUCIÓN y DOMICILIO CONTRACTUAL
- 4.12 SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
- 4.13 INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES
- 4.14 DOCUMENTOS CONTRACTUALES
- 4.15 IMPUESTOS
- 4.16 NEGATIVA DEL PROPONENTE SELECCIONADO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS
- 4.17 EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

## ANEXOS

Se ajusta el numeral 1.2 OBJETO el cual quedara así:

### 1.2 OBJETO

El objeto del presente proceso es seleccionar el(los) proponente(s) que ofrezca(n) las mejores condiciones para el DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, según sea el caso, de algunos o todos los proyectos que se relacionan a continuación, bajo la modalidad de contratación a PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento.

Los proyectos de vivienda de interés prioritario – VIP respecto de los cuales se podrá presentar propuesta en el marco del presente proceso, tendrán las siguientes denominaciones y condiciones:

Departamento	Municipio	Nombre Del Proyecto	Tipología	Número Mínimo De Soluciones De VIP	Número Máximo De Soluciones De VIP
Magdalena	Chibolo	Urbanización Joaquín Anaya Etapa II	Unifamiliar	180	200
Magdalena	Concordia	Villa Concordia	Unifamiliar	180	200
Magdalena	El Piñón	Urbanización Casa Oración II Etapa	Unifamiliar	180	200

Departamento	Municipio	Nombre Del Proyecto	Tipología	Número Mínimo De Soluciones De VIP	Número Máximo De Soluciones De VIP
Magdalena	El Retén	Urbanización Pedro Casalins	Unifamiliar	189	210
Magdalena	Nueva Granada	Urbanización Villa Sofi II	Unifamiliar	180	200
Magdalena	Pijiño Del Carmen	Urbanización Villa Campestre IV Etapa	Unifamiliar	180	200
Magdalena	Cienega	Urbanización Ana Belen	Unifamiliar	180	200
Magdalena	Tenerife	Conjunto Residencial Coliseo Deportivo	Unifamiliar	153	170

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

Se ajusta el numeral 1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN QUE SE DESARROLLARÁN LOS PROYECTOS el cual quedara así:

### 1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN QUE SE DESARROLLARÁN LOS PROYECTOS

Los proyectos a los que hace referencia el numeral 1.2 de este documento, se ejecutarán en los predios que se relacionan a continuación, que no son en ningún caso propiedad del FIDEICOMISO PVG II, ni del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, ni de las sociedades fiduciarias que lo conforman, ni de su fideicomitente.

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matrícula inmobiliaria (FMI)	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área y linderos del lote	Licencias urbanísticas	
						Urbanización	Construcción
Urbanización Joaquín Anaya Etapa II	Municipio De Chibolo	226-53965	No reporta	Calle 18 con Carrera 14 - Barrio 23 de abril	4 Ha y 1.435 m2 y linderos conforme a la Escritura Pública No. 38 del 28/04/2016 de La	Resolución No. 022 de 04/05/2015	No Aplica

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI)	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área y linderos del lote	Licencias urbanísticas	
						Urbanización	Construcción
					Notaría Única de Chibolo	modificada mediante Resolución No. 025 de 05/06/2015	
Villa Concordia	Municipio de Concordia	226-51658 y 226-54031	00010000 00050088 00000000 0 y no reporta	Calle 3 con Carrera 13	2 Hectáreas y linderos Norte: Aracelis de Len, Lastenia Escalante, Guillermo Ortega y Miguel Polo, Sur: Roque Salas, Este: Gil Antonio Castro y Hermanos Altamar y Oeste: Vía que conduce a Rosario de Chengue y Cesar Jimenez y 20440 m2 y linderos Noreste: Carreteable a Balsamo y Roque Salas, Sureste: Terreno de mayor extensión y Noroeste: Perimetro Urbano	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. 028 del 12/02/2015 modificada mediante Resoluciones No. 080 del 17/04/2015 y No 0111 del 19/05/2015	

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matricula inmobiliaria (FMI)	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área y linderos del lote	Licencias urbanísticas	
						Urbanización	Construcción
Urbanización Casa Oración II Etapa	Municipio de El Piñon	226-45905	100040338000	Entre Calles 15 y 20 y entre carrera 9 y 12 sobre la antigua vía que conduce a Cantagallar	5 Hectáreas y linderos conforme a la Escritura Pública No. 566 del 26/06/2012 de La Notaría Decima de Barranquilla	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. 003 del 03/02/2015, modificada mediante Resoluciones No. 04 del 08/04/2015 y No. 06 del 11/05/2015	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. 003 del 03/02/2015, modificada mediante Resoluciones No. 04 del 08/04/2015 y No. 06 del 11/05/2015
Urbanización Pedro Casalins	Municipio de El Reten	225-5715	0003-0001-0001-0149-000	Calle 11 No. 1 - 01	4 Hectáreas y 1.750 m2 y linderos conforme a la Resolución No. 0313 del 08/04/88 del INCORA de Santa Marta	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. 001 del 03/02/2015 modificada mediante Resolución No. 015 del 08/04/2015	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No 001 del 03/02/2015 modificada mediante Resolución No. 015 del 08/04/2015
Urbanización Villa Sofi II	Municipio de Nueva Granada	226-45583	6000000010357000000000	Carrera 9A y Las Calles 7 y 7C	5 Hectáreas y 5.463 m2 y linderos conforme la Escritura Pública No. 096 del 27/03/2012 de La Notaría Única de Plato	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. 187 del 02/02/2015 modificada mediante Resoluciones No. 763 del 04/05/2015 No. 1143 del 04/06/2015	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. 187 del 02/02/2015 modificada mediante Resolución No. 763 del 04/05/2015 modificada mediante Resolución 1143 del 04/06/2015

Nombre del Proyecto	Propietario del predio	Número de Folio de Matricula inmobiliaria (FMI)	Número de la Cédula catastral	Ubicación y/o Nomenclatura	Área y linderos del lote	Licencias urbanísticas	
						Urbanización	Construcción
Urbanización Villa Campestre IV Etapa	Municipio de Pijiño Del Carmen	226-53993	No reporta	Carrera 17 A No. 19 y Diagonal 14	4 Hectáreas y 6.777 m2 y linderos conforme la Escritura Pública No. 75 del 10/05/2016 de La Notaría Única de San Zenon	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. OF-SP-004 del 16/02/2015 modificada mediante Resoluciones No. OF-SP-010 del 04/05/2015 y OF-FP-013 del 21/05/2015	Licencia de Urbanismo y Construcción Resolución No. OF-SP-004 del 16/02/2015 modificada mediante Resoluciones No. OF-SP-010 del 04/05/2015 y OF-FP-013 del 21/05/2015
Urbanización Ana Belen	Municipio de Cienegua	222-32284	47189010 60167000 0000	Calle 35 N°32-09 Barrio 18 de enero	56586m2	Resolución No. 003 del 03/02/2014, modificada por Resolución N°074 del 29/12/2014 y Resolución N°019 del 06/04/2015	No Aplica
Conjunto Residencial Coliseo Deportivo	Municipio de Tenerife	226-26214	00-01-0000-0001-0076-00-00-0000	Calles 8 y 6 entre Diagonales 7 y Carrera 4	3Ha Escritura 553 de 23/09/1998. Notaria Unica de Plato Magdalena	LU. N°001 del 05/01/2015, modificada mediante LU N°03 del 22/05/2015	No Aplica

Se ajusta el numeral 1.4 ALCANCE AL OBJETO el cual quedara así:

#### 1.4 ALCANCE AL OBJETO

Para cada uno de los proyectos a los que se ha hecho referencia se celebrará un contrato obra para el diseño y construcción con el proponente seleccionado. La ejecución de los contratos de diseño y construcción que se celebren como resultado del presente proceso de selección deberá comprender, como mínimo, las actividades señaladas en este documento, y en su anexo técnico, para cada uno de los proyectos, teniendo con cuenta el estado de cada uno de ellos, así como las que se establezcan en los respectivos contratos. Entre otras deberá realizar las siguientes actividades:

1.4.1. 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.

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

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

1.4.2.2. 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.

1.4.2.3. Elaborar, complementar y/o ajustar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, de conformidad con la normatividad vigente y con los diseños y licencias urbanísticas, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría contratada por el Fideicomiso – PVG II, previo al inicio de las obras. En todo caso, cada uno de los proyectos debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.

1.4.3. En el caso que existan diseños complementarios, tales como los hidrosanitarios, eléctricos, redes de gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas, así como de redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, u otros requeridos, el 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 de los proyectos de VIP a que se refieren estos términos de referencia.

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

1.4.5. Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el Fideicomiso – PVG II, de

acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia, el número de viviendas de interés prioritario que se indique en los diseños aprobados para cada proyecto por parte de dicho interventor. Ese número de viviendas en ningún caso podrá ser inferior al mínimo indicado en el numeral 1.2 de este documento para cada proyecto, ni superar el máximo señalado en el mismo numeral.

- 1.4.6. Construir y entregar a satisfacción del interventor contratado por el Fideicomiso – PVG II, las respectivas obras de urbanismo de los proyectos. En todo caso, la entrega material de las mismas deberá hacerla al ente territorial respectivo o a quien este indique y tenga competencia para el efecto.
- 1.4.7. Realizar los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas (cuando aplique).

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

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

Se ajusta el numeral 1.5 FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS el cual quedara así:

## **1.5. FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS**

El estado de ejecución de cada uno de los proyectos 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 el (los) proyecto (s) cuenta(n) 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, para cada proyecto 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.

Se ajusta el numeral 1.5 FASES DE EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS el cual quedara así:

### **1.5.1 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.

Los Anteproyectos Urbano Arquitectónicos comprenderán:

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

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

Cuando el interventor 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 4.8 de estos términos de referencia.

### **1.5.2 Fase 2: Elaboración de Estudios y Diseños.**

El contratista tendrá un plazo máximo de dos (2) meses, contados a partir de la aprobación de los anteproyectos urbanos arquitectónicos 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 4.8 de estos términos de referencia.

### **1.5.3 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 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 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 4.8 de estos términos de referencia.

#### **1.5.4 Fase 4: Trámite de licencias:**

Una vez aprobados los diseños y revisados los documentos necesarios para radicar en legal y debida forma la solicitud para aprobación y/o modificación de licencia urbanística respectiva, por parte del interventor, 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, para cada uno de los proyectos, de conformidad con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

#### **1.5.2 Fase 5: Construcción:**

Una vez se encuentre en firme la licencia de construcción, el contratista deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al interventor, el cronograma de ejecución de obra de cada uno de los proyectos, ajustado a un plazo máximo de:

<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Plazo máximo de ejecución de obra (en meses)</b>
Urbanización Joaquín Anaya Etapa II	10
Villa Concordia	10
Urbanización Casa Oración II Etapa	10
Urbanización Pedro Casalins	10

Nombre del Proyecto	Plazo máximo de ejecución de obra (en meses)
Urbanización Villa Sofi II	10
Urbanización Villa Campestre IV Etapa	10
Urbanización Ana Belén	8
Conjunto Residencial Coliseo Deportivo	10

Cada uno de los plazos máximos para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas. El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otras.

El cronograma de cada uno de los proyectos 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 de los cronogramas, el Plan de calidad, Plan de seguridad industrial y salud ocupacional S&SO para cada proyecto.

#### **1.5.6. Fase 6: Entrega del Proyecto:**

El 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 4.7.1 de estos términos de referencia y los demás que se requieran para la expedición de los certificados, de acuerdo con la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, cuando no hayan sido previamente remitidos al interventor. En todo caso, la terminación deberá darse dentro del plazo previsto en el cronograma definido con el interventor.

Los certificados de existencia deberán emitirse dentro del mes siguiente a la fecha de terminación establecida en el cronograma de obra aprobado por la interventoría, 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. También, deberá entregar a la entidad propietaria del predio en que se haya ejecutado el proyecto, las zonas comunes, cuando sea el caso, los cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

El 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.

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 4.8 estos términos de referencia, para los casos de presunto incumplimiento del contratista.

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

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

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

#### **1.5.7. Fase 7: Liquidación del 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 del propietario del predio, las partes tendrán un plazo de cuatro (4) meses para liquidar el contrato de diseño y construcción, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.

Se ajusta el numeral 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO el cual quedara así:

## 1.7 PRESUPUESTO ESTIMADO

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

<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Presupuesto en SMLMV</b>
Urbanización Joaquín Anaya Etapa II	67
Villa Concordia	67
Urbanización Casa Oración II Etapa	67
Urbanización Pedro Casalins	67
Urbanización Villa Sofi II	67
Urbanización Villa Campestre IV Etapa	67
Urbanización Ana Belén	67
Conjunto Residencial Coliseo Deportivo	67

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

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

<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Valor m2 construido SMLMV</b>
Urbanización Joaquín Anaya Etapa II	1.595
Villa Concordia	1.595
Urbanización Casa Oración II Etapa	1.595
Urbanización Pedro Casalins	1.595
Urbanización Villa Sofi II	1.595
Urbanización Villa Campestre IV Etapa	1.595
Urbanización Ana Belén	1.595
Conjunto Residencial Coliseo Deportivo	1.595

Se ajusta el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN el cual quedara así:

## 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de términos de referencia definitivos.	07 de julio de 2016	En la Página WEB <a href="http://www.programadeviviendagratis2.com">www.programadeviviendagratis2.com</a> .
Visita de inspección a los inmuebles en que se desarrollarán los proyectos.	<p>1. Proyecto Urbanización Pedro Casalins del Municipio de El Retén: 25 de julio del 2016 a las 2:00 p.m.</p> <p>2. Proyecto Urbanización Casa Oración II Etapa del Municipio de El Piñón: 26 de julio de 2016 a las 11:00 a.m.</p> <p>3. Proyecto Villa Concordia del Municipio de Concordia: 26 de julio de 2016 a las 2:30 p.m.</p> <p>4. Proyecto Urbanización Villa Sofi II del Municipio de Nueva Granada: 27 de julio del 2016 a las 10:30 a.m.</p> <p>5. Proyecto Urbanización Villa Campestre IV Etapa del Municipio de Pijiño del Carmen: 27 de julio de 2016 a las 2:00 p.m.</p> <p>6. Proyecto Urbanización Joaquín Anaya Etapa II del Municipio de Chibolo: 28 de julio de 2016 a las 10:30 a.m.</p> <p><b>7. Proyecto Conjunto</b></p>	<p>El punto de encuentro para la realización de las visitas será:</p> <p>1 Sede de la Alcaldía Municipal del municipio de El Retén. Dirección: Cra. 5 No. 4 – 32, Barrio El Centro.</p> <p>2. Sede de la Alcaldía Municipal del municipio de El Piñón Dirección: Calle 15 No. 1 - 30</p> <p>3. Sede de la Alcaldía Municipal del municipio de Concordia. Dirección: Cra. 4 No.5A – 18, Barrio Centro</p> <p>4. Sede de la Alcaldía Municipal del municipio de Nueva Granada. Dirección: Cra. 5 No.4A – 57</p> <p>5-Sede de la Alcaldía Municipal del municipio de Pijiño del Carmen. Dirección: Cra. 5 No. 8 - 46</p> <p>6-Sede de la Alcaldía Municipal del municipio de Chibolo. Dirección: Transversal 5 No. 1A-80</p> <p><b>7-Entrada principal de la</b></p>

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
	<p>Residencial Coliseo Deportivo del Municipio de Tenerife: 10 de agosto de 2016 a la 1:00 p.m.</p> <p>8. Proyecto Urbanización Ana Belén del Municipio de Ciénaga: 11 de agosto de 2016 a la 11:00 a.m.</p>	<p>Alcaldía Municipal del municipio de Tenerife Dirección: Carrera 4 # 8 – 07 Centro Administrativo Municipal</p> <p>8-Entrada principal de la Alcaldía Municipal del municipio de Ciénaga Dirección: Carrera 11 A 8a - 23 - Palacio Municipal</p>
<p>Audiencia pública de aclaración de los términos de referencia definitivos – vencimiento del plazo para realizar observaciones a los términos de referencia definitivos.</p>	<p>16 de agosto de 2016 de 10:40 am a 11:20 am</p>	<p>La audiencia se realizará en la ciudad de Barranquilla (Atlántico). El lugar se informará con dos (2) días hábiles antes de su celebración. Durante el término de la audiencia también se recibirán observaciones en el correo electrónico PVG-ll@programadeviviendagratis2.com</p> <p>Solo se responderán las observaciones de los correos recibidos antes de la hora señalada para la finalización de la audiencia de cada proyecto.</p>
<p>Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia definitivos.</p>	<p>22 de agosto de 2016</p>	<p>En la Página WEB <a href="http://www.programadeviviendagratis2.com">www.programadeviviendagratis2.com</a>.</p>
<p>Fecha para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.</p>	<p>9 de septiembre de 2016 hasta las 5:00 pm</p>	<p>Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación de las sociedades fiduciarias ALIANZA Y/O COLPATRIA.</p> <p>Se recibirán las propuestas en cualquiera de las siguientes direcciones:</p> <p>Bogotá D.C. Alianza Fiduciaria. Avenida 15 No. 100-43.</p>

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
		<p>Cali. Alianza Fiduciaria Cra. 2 No. 7 Oeste – 130 Barrio Santa Teresita.</p> <p>Medellín. Alianza Fiduciaria Calle 8 No. 43A – 115.</p> <p>Barranquilla. Calle 77 B N° 57-103 Local 2 Edificio Green Towers.</p> <p>Bucaramanga. Alianza Fiduciaria Cra. 33 No. 45 - 52 Local 101 Centro Empresarial Metropolitan Business Park.</p> <p>Manizales. Carrera 23 No. 64B – 33 Local 7 Edificio Centro de Negocios Siglo XXI.</p>
Período de evaluación de las propuestas	Del 12 al 16 de septiembre de 2016	
Traslado de las evaluaciones a los proponentes.	20 al 22 de septiembre de 2016	En la Página WEB <a href="http://www.programadeviviendagratis.com">www.programadeviviendagratis.com</a> .
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación, dentro del término de traslado.	26 de septiembre de 2016	En la Página WEB <a href="http://www.programadeviviendagratis.com">www.programadeviviendagratis.com</a> .
Selección del contratista	27 de septiembre de 2016	En la Página WEB <a href="http://www.programadeviviendagratis.com">www.programadeviviendagratis.com</a> .
Fecha límite para la suscripción y legalización de los contratos de diseño y construcción de cada uno de los proyectos.	18 de octubre de 2016	

Se ajusta el numeral 2.6. PROPUESTA ECONÓMICA el cual quedara así:

## 2.6. PROPUESTA ECONÓMICA

Si bien no será un criterio de asignación de puntaje, el oferente debe presentar su oferta económica en el formato contenido en el Anexo No. 3. No se aceptarán propuestas económicas en otros formatos ni que el diligenciamiento sea incompleto o no se ajuste a las indicaciones establecidas en el presente documento. Para todos los efectos, se entenderá que los proyectos respecto de los cuales el

proponente presenta oferta serán únicamente los que incorpore en el Anexo No. 3, sin perjuicio de que éste se encuentre debidamente diligenciado.

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

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 1.5.5 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 diseños, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. El FIDEICOMISO – PVG II no aceptará ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato. Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto.

El proponente, cuando esté elaborando su propuesta, debe tener en cuenta que el valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación de los contratos de diseño y construcción y de comodato

con el ente propietario de los predios en que se ejecutarán los proyectos, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del contratista, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta.

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

El valor ofrecido por vivienda para cada uno de los proyectos 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.

Se ajusta el numeral 2.14 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS el cual quedara así:

## **2.14 CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS**

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

- 2.14.1 Cuando el proponente se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- 2.14.2 Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal 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).
- 2.14.3 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.
- 2.14.4 Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección, y no se adjunte la respectiva autorización.
- 2.14.5 Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados en el presente documento.
- 2.14.6 Cuando la propuesta, o alguno de los documentos que se anexe a la misma sean

presentados en un idioma diferente al idioma castellano o se presenten con algún valor en moneda extranjera.

- 2.14.7 Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.
- 2.14.8 Cuando no se cumpla con uno o más requerimientos técnicos solicitados en el presente documento y sus anexos.
- 2.14.9 Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- 2.14.10 Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto estimado, por vivienda, para alguno o todos los proyectos.
- 2.14.11 Cuando no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 2.14.12 Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos de este documento, cuando corresponda.
- 2.14.13 Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 2.14.14 Cuando el oferente condicione su oferta.
- 2.14.15 Cuando se presenten propuestas alternativas, que no se ajusten a la totalidad de los requisitos señalados en este documento.
- 2.14.16 Cuando el proponente o su designado, no asista a una o todas las visitas obligatorias de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, en la fecha, hora y lugares establecidos en el cronograma del presente proceso de selección, o quien asista no cumpla con las condiciones señaladas en este documento,
- 2.14.17 Cuando el proponente o uno de sus miembros, en caso de ser proponente plural, presente más de una propuesta o se presente como miembro de más de un proponente.
- 2.14.18 Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos por un número de viviendas diferentes al rango establecido para cada proyecto de acuerdo al numeral 1.2.
- 2.14.19 Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los predios, se encuentren reportados en el SARLAFT, de acuerdo con la verificación que realice el Consorcio Alianza Colpatria como vocero y administrador del FIDEICOMISO PVG II para el efecto.

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

Se ajusta el numeral 3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO el cual quedara así:

### **3.2.1 CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO**

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias. 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 1.7 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, para cada proyecto de vivienda respecto del cual presente propuesta. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2 respecto de los cuales presente propuesta. El valor total de la(s) carta(s) de pre – aprobación de crédito será el cincuenta por ciento (50%) del resultado de la mencionada suma, cuando el número total de viviendas sea inferior a 500. Si el número total de viviendas es igual o superior a 500, el valor total de la(s) carta(s) de pre – aprobación de crédito será el veinticinco por ciento (25%) del resultado de la mencionada suma.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, de aquellos descritos en el numeral 1.2, 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 los proyectos 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.

Se ajusta el numeral 3.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE. el cual quedara así:

### 3.3.1 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 cada proyecto en el Anexo No. 4 por el número máximo de viviendas a ofrecer, de conformidad con el numeral 1.2 de estos términos de referencia, para cada proyecto de vivienda respecto del cual presente propuesta. Posteriormente, se deberán sumar los valores resultantes en todos los proyectos de vivienda descritos en el numeral 1.2 respecto de los cuales presente propuesta. La experiencia deberá ser igual o superior al valor que resulte de la mencionada suma.

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 ocho (8) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

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

- Ser suscritas por el contratante, 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).

Se ajusta el numeral 3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN el cual quedara así:

### **3.4 CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

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

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>
Mayor número promedio de metros cuadrados de área privada construida.	hasta 70 puntos
Mayor número de proyectos ofertados.	hasta 30 puntos
<b>TOTAL</b>	hasta 100 puntos

Se ajusta el numeral 3.4.1. MAYOR NÚMERO PROMEDIO DE METROS CUADRADOS el cual ahora será 3.4.1. MAYOR NÚMERO PROMEDIO DE METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA y quedara así:

### **3.4.1. 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 cada uno de los proyectos de qué trata el numeral 1.2. de los presentes términos de referencia respecto de los cuales presente propuesta.

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, el evaluador aplicará la siguiente fórmula para obtener el número promedio de metros cuadrados de área privada construida ofrecida en los proyectos propuestos:

$$A_n = \frac{M_1 \times N_1}{\sum N} + \frac{M_2 \times N_2}{\sum N} \dots \dots \dots + \frac{M_n \times N_n}{\sum N}$$

Dónde:

$A_n$  = Numero promedio de metros cuadrados de área privada construida de los proyectos ofertada en cada propuesta.

$M_n$  = Numero de metros cuadrados de área privada construidos ofrecida para cada proyecto relacionado en la propuesta, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3.

$N_n$  = Número máximo de viviendas establecido en el numeral 1.2 para cada proyecto relacionado en la propuesta.

$\sum N$  = Número total de viviendas de los proyectos ofrecidos, de acuerdo con lo establecido por el proponente en el Anexo No. 3.

Una vez aplicada la fórmula para todas las propuestas habilitadas, el evaluador procederá ha identificar el mayor valor de  $A_n$ .

Solo para efectos de la calificación de la propuesta, el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida será igual al número de metros cuadrados de área privada construida promedio ( $A_n$ ) que se obtenga de la fórmula señalada.

Se asignará el mayor puntaje (70 puntos), a la oferta con mayor número de metros cuadrados de área privada construidos ofrecida, de acuerdo con lo expuesto. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando fórmula que se indica a continuación. La calificación se obtendrá multiplicando la

relación entre el número promedio de metros cuadrados de área privada construida (An) de la propuesta que se califica y el mayor valor de An por 70 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{An de la propuesta a calificar}}{\text{mayor valor de An ofrecido}} * 70$$

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

Se elimina el numeral 3.3.2 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO el cual se incorpora como numeral 3.5. EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO y quedara así:

### 3.5 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO

Para la suscripción de los contratos de diseño y construcción, el proponente seleccionado deberá presentar para aprobación del interventor, las hojas de vida del siguiente equipo de trabajo como mínimo, el constructor deberá tener en cuenta que la disponibilidad del equipo de trabajo será el requerido por el contratante y/o interventor, para cada uno de los proyectos respecto de los cuales presente propuesta, con los soportes que se indican en el presente numeral:

En la Fase 1 Proyecto Urbano Arquitectónico, Fase 2 Elaboración de Estudios y Diseños, Fase 3 Revisión y/o ajuste de los estudios y diseños, y elaboración de estudios y diseños complementarios y Fase 4 Tramite de licencias el equipo mínimo de trabajo del Constructor, es el siguiente:

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica
Mínimo 1 por cada 2 proyecto	Director de Obra	Ingeniero civil, o arquitecto con título de posgrado en gerencia de proyectos	Cinco (5) años de experiencia profesional, como Director de Obra, Director de diseños y/o Coordinador obras en la construcción.  Acreditar la Dirección de Obra y/o diseños de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
1 por proyecto	Diseñador Estructural y de elementos no	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; y

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica
	estructurales		estudios de postgrado en ingeniería estructural.
1 por proyecto	Geotécnico	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; y con estudios de postgrado en geotecnia.
1 por proyecto	Diseñador arquitectónico	Arquitecto	Cinco (5) años de experiencia en proyectos de diseño de vivienda.

En la Fase 5 (Fase de Construcción) el equipo mínimo de trabajo del Constructor, es el siguiente:

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica
Mínimo 1 por cada 2 proyecto	Director de Obra	Ingeniero civil o Arquitecto.	Cinco (5) años de experiencia profesional, como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción.  Acreditar la Dirección de Obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
Mínimo 1 por cada proyecto	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 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.
Mínimo 1	Inspector	Tecnólogo en	Tres (3) años en construcción y/o

<b>Cantidad</b>	<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>
por proyecto		construcción	supervisión técnica de proyectos de vivienda y/o obras verticales.
Mínimo 1 por proyecto	Profesional responsable de SST y Ambiental	Profesional en el área ambiental con Licencia en Salud ocupacional	Tres (3) años con experiencia en el manejo de la seguridad industrial y ambiental en proyectos de construcción.
1 por proyecto	Diseñador Estructural y de elementos no estructurales	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño de estructuras verticales y/o edificaciones sismo resistentes; y estudios de postgrado en ingeniería estructural.
1 por proyecto	Geotécnico	Ingeniero civil	Cinco (5) años de experiencia en diseño geotécnico de fundaciones; y con estudios de postgrado en geotecnia.
1 por proyecto	Trabajador Social	Trabajador Social y/o Antropólogo y/o Psicólogo y/o Comunicador social	Tres (3) años de experiencia en el componente social en Proyectos de Construcción de infraestructura y/o manejo con comunidades y/o población en situación de pobreza extrema, población desplazada y afectados por desastres naturales.

**Equipo mínimo para Fase 6 - Fase de Entrega del Proyecto:**

<b>Cantidad</b>	<b>Cargo a Desempeñar</b>	<b>Formación Académica</b>	<b>Experiencia Especifica</b>
Mínimo 1 por cada 2 proyecto	Director de Obra	Ingeniero civil o Arquitecto.	<p>Cinco (5) años de experiencia profesional, como Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción.</p> <p>Acreditar la Dirección de Obra de por lo menos dos (2) proyectos de vivienda en los que se hayan terminado de construir, en total, un número igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del resultado de sumar el número máximo de viviendas del(los) proyecto(s) a dirigir, en los últimos cinco (5) años</p>

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica
			anteriores a la fecha de cierre del proceso. *Nota: Este perfil es requerido hasta la Posventa.
Mínimo 1 por cada proyecto	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 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. *Nota: Este perfil es requerido hasta la Posventa.
1 por proyecto	Trabajador Social	Trabajador Social y/o Antropólogo y/o Psicólogo y/o Comunicador social	Tres (3) años de experiencia en el componente social en Proyectos de Construcción de infraestructura y/o manejo con comunidades y/o población en situación de pobreza extrema, población desplazada y afectados por desastres naturales. *Nota: Este perfil es requerido hasta la Posventa.

Las hojas de vida de los miembros del equipo mínimo mencionado, con sus respectivos soportes, las deberá aportar el proponente seleccionado al interventor como requisito para la suscripción 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 suscribirán el(los) contrato(s) y se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta. Esta garantía se hará efectiva también en el caso en que el proponente incumpla la obligación de acreditar la conformación del equipo mínimo exigido, para uno o algunos de los proyectos a ejecutar.

Adicionalmente, cada uno de los profesionales propuestos deberá presentar una comunicación en la que manifieste expresamente su voluntad de participar en la ejecución del proyecto. Con esta manifestación se entenderá otorgada la autorización para que el Consorcio Alianza – Colpatria 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.

En caso de requerir el cambio de uno de los profesionales del equipo mínimo 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 mínimo exigido en los presentes términos de referencia.

No obstante haberse definido un equipo mínimo 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 de la suscripción del acta de inicio del referido contrato.

Se ajusta el numeral 4.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN LOS CONTRATOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN el cual quedara así:

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

4.4.1. Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) 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. El porcentaje será del veinticinco por ciento (25%) cuando se pretenda ejecutar en el marco del contrato, en total, 500 o más viviendas.

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.

4.4.2. Aportar, como requisito para la suscripción del contrato de diseño y construcción, las hojas de vida que conformen el equipo mínimo de trabajo, debidamente aprobadas por el interventor. En el evento en que en tres (3) oportunidades el interventor devuelva sin

aprobar una o más hojas de vida presentadas por el contratista argumentando que no cumple(n) con las condiciones requeridas en estos términos de referencia, o cuando transcurridos quince (15) días calendario después de la fecha de selección del proponente la totalidad de las hojas de vida requeridas no hayan sido aprobadas por el interventor, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II, no habrá lugar a la suscripción del contrato y se hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

- 4.4.3. Presentar, para la legalización del contrato y para aprobación del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en su calidad de vocero del Fideicomiso PVG II, 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 PVG II.
- 4.4.4. Suscribir el acta de inicio del contrato de diseño y construcción, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de suscripción del contrato.
- 4.4.5. Suscribir, antes del plazo previsto para el inicio de la fase de construcción de las viviendas y del proyecto, en condición de comodatario, el contrato de comodato del(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de vivienda, con la entidad propietaria del (los) predio(s), y el acta de recibo material del (los) inmuebles.
- 4.4.6. Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales y de cimentación, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, diseños eléctricos, de redes de gas domiciliario, de red contra incendio, de telecomunicaciones de las viviendas, y diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, los demás que se señalen en el anexo técnico de estos términos de referencia.
- 4.4.7. Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectiva y realizar los trámites necesarios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas.
- 4.4.8. Adelantar los trámites para la obtención y/o modificación de las licencias urbanísticas de los proyectos, en el caso que sea necesario.
- 4.4.9. Elaborar las especificaciones técnicas detalladas para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas, siguiendo los diseños, licencias urbanísticas y toda la

normatividad vigente, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría para el inicio de las obras. En todo caso los proyectos deben cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.

- 4.4.10. Entregar todos los estudios, diseños, planos, especificaciones y demás documentos técnicos de los proyectos definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría.
- 4.4.11. 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 que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, terminación de las viviendas entre otras.
- 4.4.12. Instalar una (1) valla con información de la obra, en el formato indicado por el Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, la cual deberá actualizarse y permanecer legible y en buen estado durante todo el tiempo de ejecución del contrato de diseño y construcción.
- 4.4.13. Cuando lo indique el interventor, por solicitud del Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, 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 TÉCNICO del FIDEICOMISO PVG II podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.
- 4.4.14. Ejecutar los proyectos 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.
- 4.4.15. Elaborar, protocolizar y registrar el(os) reglamento(s) de propiedad horizontal del(os) proyecto(s), cuando sea el caso.
- 4.4.16. Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión, hasta obtener los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las mismas.
- 4.4.17. Entregar, una vez cuente con el certificado de existencia de las viviendas, a la entidad propietaria del predio en que se ejecutará el proyecto, los documentos necesarios para la elaboración de los títulos de transferencia de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- 4.4.18. Elaborar y actualizar en conjunto con el 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.

- 4.4.19. Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las obras, según las actividades descritas en los cronogramas presentados por el contratista y aprobados por el interventor.
- 4.4.20. Presentar los informes que le solicite el interventor o los órganos contractuales del FIDEICOMISO – PVG II, en relación con la ejecución de los proyectos y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relacione con la ejecución de los proyectos, dentro de los plazos que los mismos indiquen.
- 4.4.21. Permitir que el interventor y los designados por FONVIVIENDA o por los órganos contractuales del FIDEICOMISO – PVG II realicen visitas de seguimiento a las obras.
- 4.4.22. Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento de los cronogramas presentados. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al FIDEICOMISO PVG II, 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.
- 4.4.23. Aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el interventor, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- En el caso en que el interventor no emita el certificado de existencia de las viviendas, exponiendo las razones por las cuales no procede su emisión, no habrá lugar al pago de las mismas y se dará inicio al proceso por presunto incumplimiento del contrato, al que hacen referencia estos términos de referencia.
- 4.4.24. Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- 4.4.25. Elaborar y entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas.
- 4.4.26. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y de los proyectos y realizar el levantamiento final de planos “as built” o Record, de acuerdo a lo realmente construido en las obras y teniendo en cuenta los cambios realizados en la construcción a lo largo de la ejecución de la misma.
- 4.4.27. Ejecutar los proyectos de vivienda sometiéndose en todas sus actividades a las licencias y normas urbanísticas y técnicas correspondientes.
- 4.4.28. Prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan

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

- 4.4.29. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de todas las actas que se generen en ejecución del contrato, especialmente las actas terminación y liquidación del mismo, si es el caso, de entrega material de las viviendas al propietario del predio en que se hayan ejecutado, así como de las demás obras realizadas en ejecución del proyecto, y de entrega de las zonas de cesión y de las redes de servicios públicos domiciliarios, a las autoridades competentes.
- 4.4.30. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a las garantías establecidas en el presente documento, de acuerdo con las solicitudes del interventor o del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA.
- 4.4.31. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del FIDEICOMISO PVG II, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando se presente alguna de las causales establecidas en estos términos de referencia o en el contrato de diseño y construcción y, una vez surtido el proceso por presunto incumplimiento del contrato a que se refiere este documento, el órgano competente del Fideicomiso advierta que se incumplió alguna de las cláusulas contractuales por parte del contratista.
- 4.4.32. Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor del contrato, como cláusula penal por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, definido por el Comité Técnico del FIDEICOMISO PVG II, de acuerdo con el procedimiento establecido en estos términos de referencia. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente entregadas para el momento en que el contratista incurra en incumplimiento de sus obligaciones.
- 4.4.33. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de contratista.
- 4.4.34. Pagar los tributos a que haya lugar para lograr la ejecución de los proyectos y del contrato de diseño y construcción.
- 4.4.35. Realizar la entrega material de las viviendas a la entidad propietaria del(los) predio(s) en que se hayan ejecutado las mismas, en perfecto estado y previo recibo a satisfacción emitido por el interventor.

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

El contratista y el Interventor deberán solicitar al municipio la diligencia de inspección necesaria para el recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria así como la ejecución de obras y dotaciones, se suscribirá el acta que trata en los términos 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, las mismas se entenderán verificadas y recibidas a satisfacción.

- 4.4.37. Informar por escrito al CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO PVG II, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que le efectúe el fideicomiso.

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

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

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

- 4.4.41. Suscribir todas las actas de las reuniones que se adelanten en desarrollo del contrato de diseño y construcción y remitirlas al interventor, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, junto con los documentos que soporten el contenido de las mismas.

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

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

- 4.4.44. Coordinar las visitas técnicas y la entrega de todos los documentos que requiera el interventor para la verificación del desarrollo de los proyectos y de las viviendas

- 4.4.45. Mantener durante toda la ejecución del contrato el equipo mínimo de trabajo que haya sido

aprobado por el interventor e informar al mismo cualquier necesidad de cambio de alguno o algunos de los miembros del equipo, aportando la hoja de vida propuesta como reemplazo, para su aprobación. En el caso en que no se aporte(n) la(s) hoja(s) de vida de reemplazo en las condiciones señaladas, o en más de tres (3) oportunidades la hoja de vida sea devuelta por el interventor, por no cumplir con el perfil mínimo señalado en este documento, o cuando transcurridos quince (15) días calendario después de la fecha en la que se haya informado la necesidad de cambiar un miembro del equipo, la(s) hoja(s) de vida del(los) reemplazo(s) propuesto(s) no haya(n) sido aprobada(s) por el interventor, previa instrucción del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II 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.

- 4.4.46. Cumplir, en el desarrollo del contrato, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.
- 4.4.47. Presentar un informe final de ejecución de las obras.
- 4.4.48. Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción.
- 4.4.49. Ejecutar el contrato de diseño y construcción bajo su responsabilidad, manteniendo indemne al FIDEICOMISO PVG II, el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, las sociedades fiduciarias que lo conforman, y al Fideicomitente, de cualquier reclamación relacionada con el desarrollo del proyecto, en consecuencia, asumirá la responsabilidad que le corresponda por los eventuales perjuicios que se llegaren a causar o reclamaciones que se presentaren.
- 4.4.50. Cumplir con sus obligaciones laborales y de seguridad social frente a sus trabajadores y mantener indemne EL CONTRATANTE de reclamaciones de esta naturaleza.
- 4.4.51. Entregar la información que le requiera el interventor sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a su cargo.
- 4.4.52. Solicitar a la entidad territorial el documentó de recibido a satisfacción, expedido por las empresas prestadoras de servicios públicos o entidad(es) competentes que valide el debido funcionamiento y calidad de las obras complementarias y/o externas para permitir el desarrollo efectivo del proyecto de vivienda.
- 4.4.53. Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.
- 4.4.54. Las demás propias de la naturaleza del contrato de diseño y construcción, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

Se ajusta el numeral 4.7. FORMA DE PAGO el cual quedara así:

#### **4.7 FORMA DE PAGO**

4.7.1. EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el noventa y cinco por ciento (95%) 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 el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en calidad de vocero del Fideicomiso, a la cual 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 desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.
- vi) Planos actualizados finales de las viviendas y los manuales de operación y mantenimiento.

El cinco por ciento (5%) 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 la entidad propietaria del predio en que se desarrolló el proyecto, cuando sea el caso, o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes ante la entidad propietaria, en un término superior a 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 del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA 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.

Se ajusta el ANEXO 3. FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES el cual quedara así:

**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 m <sup>2</sup> (Ver Nota 1)	Valor del m <sup>2</sup> de área privada construida ofrecida para cada vivienda, en smlmv (Ver Nota 2)	Valor total de la vivienda ofrecida, en smlmv (No podrá superar los smlmv establecidos en el numeral 1.7 del presente documento, so pena de rechazo de la propuesta) (Ver Nota 3)
			_____ M <sup>2</sup>	_____ SMLMV	_____ SMLMV
			_____ M <sup>2</sup>	_____ SMLMV	_____ SMLMV

**NOTA 1.** El mínimo de área privada construida a ofrecer por vivienda para municipios categoría 3 y 4 es de 40 m<sup>2</sup> y para municipios categoría 5 y 6 es de 42m<sup>2</sup>.

**NOTA 2.** Al multiplicarse el valor del m<sup>2</sup> 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 los proyectos respecto de los cuales se presenta propuesta, que estén incluidos en el numeral 1.2 de los términos de referencia, cumpliendo los criterios de número de proyectos y número de viviendas señalado en dicho numeral.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

Se ajusta el ANEXO 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO el cual quedara así:

**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 1.2.
- Las viviendas deben ser totalmente nuevas, es decir, que desde el momento de su terminación nunca hayan sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente, de acuerdo a lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria.
- b. Las viviendas deben construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización o modificaciones de estas, debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del contratista el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar. En todo caso, las viviendas se entregarán conforme la tipología que establezcan las licencias.
- c. Será responsabilidad del contratista obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción a que hubiere lugar. En estos casos, deberá presentar al interventor contratado por el Fideicomiso PVG II 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 urbanizados o urbanizables, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías (andenes y sardineles), que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones y su conectividad efectiva con la red vial municipal, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- e. Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los geotécnicos arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, telecomunicaciones, redes de gas domiciliario y red contra incendio, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción). En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento

Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

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

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

Entendiendo área privada construida por solución de vivienda, la definición establecida en el artículo 3 de la ley 675 de 2001: "*Área privada construida: Extensión 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 el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

- La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:
- Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.
- Para todos los casos se exigirán dos (2) alcobas independientes. Este diseño deberá estar contemplado en la licencia de construcción con sus respectivos planos arquitectónicos y estructurales; la adición de este espacio de desarrollo progresivo no deberá afectar el área mínima de patio o el aislamiento posterior.
- En caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). Cuando la zona de ropas este a la intemperie deberá estar cubierta.

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

- k. El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con cerramiento liviano mínimo en malla eslabonada o prefabricados o utilizando materiales cerámicos. Estarán prohibidos los cerramientos en cercas vivas. Lo anterior sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.
- l. Para el diseño de las viviendas se deberán tener en cuenta, como mínimo, las siguientes medidas pasivas de construcción sostenible: (i) Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.40 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m. (ii) Iluminación y ventilación natural. Todas las habitaciones, sala comedor cocina deberán contar con fuente de iluminación y ventilación natural (ventanas). Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la altura libre establecida en las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- m. En caso que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos, metálico o de madera o baranda metálica. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales excepto gas domiciliario. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas).

- n. 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.
- o. Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente, cuando el servicio en el Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas.
- p. Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá tener como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad.

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

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

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

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

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

### **1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS**

#### **1.2.1.1. Marcos y puertas**

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

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

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

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

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

### **1.2.1.2. Ventanas**

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

## **1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS**

### **1.2.2.1. Sanitarios**

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

### **1.2.2.2. Lavamanos**

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

### **1.2.2.4. Incrustaciones**

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

### **1.2.2.5. Mesón y lavaplatos**

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

#### **1.2.2.6. Lavadero**

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

#### **1.2.2.7. Puntos para lavadora**

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

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

### **1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS**

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma corrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora. El acceso principal a las viviendas unifamiliares así como la salida posterior, deberán contar con plafón o roseta protegida y su respectivo interruptor.

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

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

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores

de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

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

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

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

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

### **1.2.5. INSTALACIONES DE GAS**

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

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

### **1.2.6. PISOS Y ENCHAPES**

#### **1.2.6.1. Pisos**

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

#### **1.2.6.2. Enchape piso**

Debe contar con enchape de piso toda el área del baño, la cocina y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 metros x 0.70 metros). Para el caso de cocinas abiertas, el enchape deberá abarcar la zona de trabajo frente al mesón hasta el límite con la circulación o el

espacio contiguo. La terminación del enchape de piso deberá ser en esquinero (Win) metálico Lo anterior, de conformidad con la delimitación que para el área de cocina se establezca en el plano arquitectónico.

### **1.2.6.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero**

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

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

Para la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8 m, se debe instalar como elemento que garantice impermeabilidad, enchape ó pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad.

### **1.2.7. 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 de los proyectos 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 de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas, por un (1) año después de entregadas.

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

Se debe contar con personal idóneo en el trabajo social y equipo técnico para la atención y prestación del servicio de posventa. Es necesario un (1) trabajador(a) social por proyecto de vivienda, que apoye la convivencia en el proyecto de vivienda, la relación entre la comunidad y/o la constructora, garantizando el control en la atención de posventas.

## **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. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del municipio o distrito, debidamente conformada con pavimento rígido o flexible o articulado, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito.
- b. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles (franja mínima de circulación peatonal será de 1.20 mts de ancho).
- c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- e. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- g. Acometidas de Energía Eléctrica.
- h. 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.
- i. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

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

**Nota 2.** El(los) proyectos ofrecidos deberán cumplir, como mínimo, con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda 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. Se debe contar con vías de acceso y vías internas del proyecto, construidas en pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

**Nota 1:** En todos los proyectos se deberá garantizar la construcción de vías vehiculares que permitan el fácil acceso de los habitantes en caso de requerir el servicio de: ambulancias y/o camiones de bomberos.

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

lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

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

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

- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.
- Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

e. Los interruptores, tomacorrientes, registro, cerraduras y accesorios de baños podrán instalarse según lo que establezcan las normas técnicas colombianas y/o internacionales sobre la materia. En todo caso, en el diseño y la construcción de las viviendas se deberá dar cumplimiento a las normas vigentes. Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015.

**Nota:** Lo anterior sin perjuicio de que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en dicho plan.

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

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

g. Todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no

establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m<sup>2</sup>. por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m<sup>2</sup> ni superior a 200 m<sup>2</sup>.

Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

h. **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 2.3.2.2.2.2.22 del Decreto 1077 de 2015

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

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

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

éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.

- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.
- Los hidrantes no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso
- Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.
- En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, la puerta de entrada (desde la calle) y la de salida hacia el patio interno, deben estar iluminadas exteriormente.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, deben contar con un detector de humo con base sonora en cada nivel.
- En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala

En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

Para constancia, se expide a los treinta (30) días del mes de julio de dos mil dieciséis (2.016).

**CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA** Como Vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II “FIDEICOMISO – PVG II”