

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. DESCRIPCION GENERAL DE LA ENTIDAD CONVOCANTE:

El Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto "INVIPASTO", es un Establecimiento Público Descentralizado del orden municipal, creado mediante Decreto 676 de 1991, cuya Misión es coordinar la política de vivienda en el Municipio de Pasto y coadyuvar en los programas de desarrollo urbano: vías, servicios básicos y equipamiento comunitario para satisfacer las necesidades básicas insatisfechas cualitativas y cuantitativas de vivienda y entorno urbano, y cuyo objeto primordial está la promoción e impulso de los programas de vivienda de interés social.
NIT. 800.055.903-4.

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que "todos los Colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

Que para cumplir con la misión institucional, el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de "INVIPASTO" cuenta con un inmueble ubicado en la Urbanización Luis Carlos Galán, vía a Jongovito, de TRES (3) Hectáreas (30.000 metros cuadrados) de extensión aproximadamente, inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria **240-115000**, y número predial **52001000100130481000**, donde se proyecta ejecutar la construcción de QUINIENTAS (500) viviendas de interés prioritario tipo apartamento.

Que el plan de desarrollo municipal "PASTO: TRANSFORMACION PRODUCTIVA", establece que el Municipio de Pasto debe propender por la vinculación del sector privado en la financiación y ejecución de proyectos de interés para la ciudad.

Que el artículo 63 del Plan de Desarrollo: "**Programa Vivir con propiedad**", tiene como objetivo específico Incrementar la oferta de vivienda de interés prioritario y social para disminuir el déficit cuantitativo, estableciendo una meta para el cuatrenio de 3.250 viviendas de interés social o de interés prioritario construidas o adquiridas en el sector Urbano. Igualmente se ha establecido una meta de 1.100 viviendas de interés social construidas o adquiridas para población desplazada y víctimas del conflicto armado.

Que el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto "INVIPASTO", propende por satisfacer la necesidad de vivienda en el Municipio de Pasto, y trabaja para la construcción de un modelo alternativo de desarrollo para la ciudad, fundamentado en la política de vivienda ofertado por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio expidió el Decreto No. 1432 del 05 de Julio de 2013, por medio del cual se reglamente el parágrafo 4 del artículo 68 de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012, el cual dispone:

"Parágrafo 4°. *Los recursos administrados por las Cajas de Compensación Familiar en los fondos para el otorgamiento de subsidio familiar de vivienda, se regirán por las condiciones de focalización y distribución que establezca el Gobierno Nacional. Las Cajas de Compensación Familiar podrán transferir recursos del FOVIS a los patrimonios que constituya Fonvivienda junto con las Cajas de Compensación Familiar y otras entidades públicas o las entidades que determine el Gobierno Nacional, para que en forma conjunta con recursos del Gobierno Nacional se desarrollen programas de vivienda de interés prioritaria dirigidos a los hogares con ingresos familiares de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes conforme a la normatividad vigente. Las condiciones para la asignación de los subsidios las reglamentará el Gobierno Nacional.*

Que mediante la expedición del Decreto 1432 del 05 de Julio de 2013, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamenta el Programa

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

de Vivienda de Interés Prioritaria para Ahorradores "VIPA", que tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda a los hogares cuyos ingresos mensuales son de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cuentan con un ahorro de al menos el 5% del valor de una vivienda de interés prioritario.

Que el Gobierno Nacional a través de la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE INTERES PRIORITARIA PARA AHORRADORES, adelanta un proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, con el fin de cofinanciar la adquisición de las viviendas que resulten de los mismos, por parte de los beneficiarios del programa en mención, para lo cual ha destinado un cupo para 500 viviendas.

Que se hace necesario seleccionar un inversionista asociado que integre una UNION TEMPORAL para que junto con el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto "INVIPASTO" se presente a la convocatoria pública "PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES" abierta por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de la Fiduciaria FIDUBOGOTA, y quien ofrezca las mejores condiciones para el DISEÑO, TRAMITES DE LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION DE 500 soluciones de vivienda de interés prioritario, bajo la tipología de vivienda multifamiliar a ejecutarse en el inmueble descrito en el parágrafo segundo y de propiedad del INVIPASTO.

3. JUSTIFICACION:

De conformidad con el artículo 31 del Estatuto Tributario Municipal, modificado por el artículo 21 del Acuerdo 032 de 2012, el presupuesto del INVIPASTO equivale al 9% del valor total del recaudo del Impuesto predial y teniendo en cuenta que el costo en la construcción de 500 viviendas de interés prioritario superan los veinte mil millones de pesos, no es posible ejecutar el proyecto de vivienda de esta magnitud con capital exclusivo de este ente descentralizado.

Igualmente, y con fundamento en el artículo 3.1.1.4 de los términos de referencia de la FIDUCIARIA FIDUBOGOTA S.A., establece que los proponentes podrán ser consorcios o uniones temporales en los cuales al menos uno de los miembros debe ser una entidad pública colombiana del orden territorial o sus entidades centralizadas o descentralizadas. Además establece que una de las entidades públicas que sea miembro del proponente deberá: i) Ser propietaria del predio o predios en que se desarrollan o desarrollaran las viviendas, y/o ii) acreditar recursos para la financiación o cofinanciación del proyecto. En el caso en que ninguna de las entidades públicas que sea miembro del proponente participe en alguna de las formas señaladas se rechazará la propuesta.

Teniendo en cuenta que el INVIPASTO cuenta con el inmueble pero no con los recursos económicos, y encontrándose facultada legalmente para la conformación de una unión estratégica consistente en Unión Temporal, figura jurídica regulada en el Artículo 7º de la Ley 80 de 1993:- *De los Consorcios y Uniones Temporales*. Se entiende por:

2. Unión Temporal: cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto contratado, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la unión temporal.

Por tal razón es procedente la selección de un inversionista constructor que forme parte de una Unión Temporal.

4. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR.

4.1. OBJETO:

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

Seleccionar un Inversionista Constructor Asociado para que integre una Unión Temporal para la formulación y construcción de un Proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores, en un inmueble de propiedad de INVIPASTO y con 500 unidades de vivienda tipo apartamento.

4.2 ALCANCE:

Seleccionar un inversionista constructor asociado que integre una unión temporal, el que podrá ser un promotor, entendido este como aquellos que hayan gerenciado y enajenado proyectos de vivienda, o un constructor que tenga por objeto la construcción de proyectos de vivienda o la gerencia o enajenación de proyectos de vivienda y/o Cajas de Compensación Familiar que cumplan con los requisitos establecidos en las especificaciones propuestas por la Fiduciaria FIDUBOGOTA SA, para que se presente junto con el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto "INVIPASTO" en la convocatoria pública "Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores" y quien deberá ofrecer las mejores condiciones para los estudios, aprobación de licencias, diseño, construcción y enajenación de 500 soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP) bajo la tipología de vivienda multifamiliar, a ejecutarse en un inmueble de propiedad del INVIPASTO ubicado en la Urbanización Luis Carlos Galán, vía a Jongovito, de TRES (3) Hectáreas (30.000 metros cuadrados) de extensión aproximadamente, inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria **240-115000**, y número predial **52001000100130481000**, acatando las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento, y las que determine la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., quien obra en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

Para ello se deberá tener en cuenta las siguientes características del proyecto:

PROYECTO	No. DE VIVIENDAS VIPA	VALOR DEL PROYECTO	No. DE METROS CUADRADOS EN VIPA.
CIUDADELA INVIPAZ	500	\$ 20.632.500.000,00	21.000

El Promotor, constructor y/o Caja de compensación deberá presentarse como oferente junto con el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto "INVIPASTO" ante el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y ejecutar el proyecto total CIUDADELA INVIPAZ.

Lo anterior, contribuye notablemente al mejoramiento de la calidad de vida de la población a la cual se dirige el proyecto, pretendiendo ejecutar un proyecto integral para reducir el déficit cuantitativo de vivienda. Por lo tanto, es a partir de la selección de una persona natural o jurídica que se asocie bajo la modalidad de UNION TEMPORAL para la gestión del proyecto de vivienda de interés prioritario para Ahorradores que establece el Decreto 1432 del 5 de julio de 2013 en su Artículo 14, convocatoria que adelanta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

4.3 POBLACION BENEFICIADA:

Se beneficiarán 500 familias con un número total de 2000 personas promedio, quienes previo el lleno de los requisitos legales establecidos en el Decreto 1432 del 05 de Julio de 2013, podrán participar en el Programa de Vivienda de Interés Prioritaria para Ahorradores "VIPA", que tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda a los hogares que cuyos ingresos mensuales son de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cuentan con un ahorro de al menos el 5% del valor de una vivienda de interés prioritario, entre otros requisitos.

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

Es así como el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto pretende disminuir el déficit cuantitativo de vivienda de interés prioritario, acogiéndose a las nuevas políticas de vivienda propuestas por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dentro del Programa de Vivienda de Interés Prioritaria para Ahorradores "VIPA".

5. FASES DE EJECUCION DEL PROYECTO:

5.1 FASE No. 1: PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION ANTE EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO "INVIPASTO" PARA LA SELECCIÓN DEL PROPONENTE PARA LA CONFORMACION DE LA UNION TEMPORAL:

5.1.1. REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE:

5.1.1.1 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

- Carta de Presentación de la Propuesta.
- Acreditación de la existencia y la representación legal
- Capacidad jurídica para presentar la oferta
- Objeto Social.
- Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago

5.1.1.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

- Acreditación de recursos de financiación del proyecto
- Registro único tributario – RUT.
- Declaración de origen de fondos
- Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

5.1.1.3.- REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

- Experiencia específica del proponente.
- Experiencia en construcción de viviendas, mínimo por el número de viviendas a construir por la Unión Temporal, esto es, 500 unidades.
- Experiencia en enajenación de viviendas.
- Listado de proyectos ofrecidos.
- Anexo técnico.

5.1.1.4. VALOR AGREGADO DE LOS PROPONENTES A ESCOGER Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN A TENER EN CUENTA:

Teniendo en cuenta que el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto "INVIPASTO" aportará el inmueble donde se ejecutará el proyecto de vivienda, los proponentes que estén interesados en conformar la Unión Temporal, dentro de su propuesta y presupuestos deberán tener en cuenta un VALOR AGREGADO a favor del INVIPASTO, el cual no constituye una utilidad para el Instituto pero que se representará en un aporte en beneficio hacia la comunidad, siendo las siguientes obras:

- Un número adicional de viviendas totalmente construidas a favor del INVIPASTO con dineros propios del Constructor participe, sin que estas se construyan con recursos otorgados en calidad de subsidio familiar de vivienda del Gobierno Nacional y/o con recursos propios del INVIPASTO y aclarando también que estas viviendas adicionales no harán parte del Proyecto VIPA convocado por el Gobierno Nacional por tanto no hará parte del Patrimonio Autónomo que exige el Gobierno dentro de dicho programa, teniendo en cuenta que el estado de dichas viviendas tendrá el mismo requerimiento técnico exigido por el programa VIPA.

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

- Mínimo una unidad deportiva dentro del inmueble objeto de la presente invitación pública.
- Mínimo una unidad comunal debidamente equipada para beneficiar a las familias beneficiarias del proyecto de vivienda.

El valor agregado será evaluado de manera concomitante a los requisitos habilitantes de carácter técnico, jurídico y financiero.

5.2 FASE 2: CONFORMACION DE LA UNION TEMPORAL:

5.2.1 FORMALIDADES.

La Unión Temporal siempre deberá constar por escrito y formarán parte integral de ella: la carta de presentación de la propuesta y los demás documentos y Anexos presentados con ella por el proponente, los términos establecidos en la invitación. Igualmente formarán parte de la Unión Temporal todos los documentos y correspondencia que se produzca durante el tiempo de su conformación, hasta la suscripción del acta de liquidación.

5.2.2. DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA UNION TEMPORAL.

Los proponentes favorecidos deberán presentar para la legalización de la Unión Temporal, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de adjudicación, los siguientes documentos.

- Para el caso de personas jurídica certificación sobre el cumplimiento de las obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, instituto colombiano de bienestar familiar y servicio nacional de aprendizaje, expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal.
- Para el caso de personas naturales certificaciones de afiliación a salud, pensión y riesgos profesionales, de conformidad con la normatividad legal vigente.

5.2.3.- PERFECCIONAMIENTO DE LA UNION TEMPORAL.

La Unión Temporal se perfeccionará con la firma de las partes y para la ejecución de las obras objeto de la conformación de la Unión Temporal se requiere la presentación de la totalidad de los documentos solicitados. Se deberá registrar ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales "DIAN".

5.2.4.- DURACIÓN DE LA UNIÓN TEMPORAL

La duración de la Unión Temporal, así como las de sus sociedades integrantes, no podrá ser inferior al plazo de la ejecución del proyecto y del plazo para la entrega de las viviendas, la que no superará el 30 de Junio del año 2015. La Unión Temporal y en caso de que se requiera, ampliará su duración por el tiempo que se requiera, haciendo constar en acta la ampliación en tiempo de la misma, al igual que constara en acta la terminación de la misma.

5.2.5 RESPONSABILIDAD DE LA UNION TEMPORAL

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

Los integrantes, que participaran a título de Unión Temporal, comprometen su responsabilidad solidaria frente a los proyectos que se suscriba su contratación, en lo relacionado con el cumplimiento total del mismo, pero en caso de incumplimiento o sanciones por parte de entidades administrativas, judiciales o de cualquier orden y terceros las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del proyecto y del contrato, se impondrán y asumirán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la Unión Temporal, **de igual forma responderán frente a responsabilidad solidaria frente a terceros.** El grado de responsabilidad de cada una de las partes será: **Para INVIPASTO el 20% y para el Proponente ganador el 80% de responsabilidad.** **PARAGRAFO PRIMERO:** La Unión Temporal conservará su vigencia, siempre y cuando sea aprobado por parte de FUDUBOGOTA S.A. el proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores; en caso de no ser aprobado el proyecto, la Unión Temporal será disuelta de manera inmediata. Si la liquidación de la Unión Temporal ocasiona erogación alguna, se aportará de acuerdo al grado de responsabilidad.

5.3 FASE 3: PRESENTACION DEL ANTEPROYECTO ANTE EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO "INVIPASTO"

1. Presentación del anteproyecto ante el INVIPASTO, de acuerdo a las directrices emanadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que se enmarquen en el Decreto 1432 de 2013 y demás reglamentación de la convocatoria "Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores".
2. Los integrantes de la Unión Temporal revisarán y evaluarán los estudios, documentos técnicos, jurídicos y diseños urbanísticos relacionados con el proyecto, para determinar si los mismos están acordes con las especificaciones técnicas y la normativa vigente. En caso de que los documentos mencionados deban ajustarse a la normativa, el Asociado ejecutor deberá hacer los ajustes que considere pertinentes, incluso cuando implique la modificación a la licencia de urbanización. Los costos serán asumidos en las proporciones establecidas en el documento de constitución de la Unión Temporal.
3. Presentar el anteproyecto urbano arquitectónico que incluirá como mínimo:
 - a. Un plano de anteproyecto de planteamiento urbanístico. En este caso, se debe determinar si se tiene en cuenta el diseño urbanísticos definido en la Licencia de Urbanización, o si por el contrario, el mencionado diseño debe ser modificado.
 - b. Una planta arquitectónica de las tipologías de vivienda a construir.
 - c. Plano de corte y fachadas generales.
 - d. Si en el anteproyecto urbano arquitectónico aprobado por la Inteventoría o el Municipio, se presentan propuestas de modificación a los diseños urbanísticos aprobados con la licencia de urbanización, estas deberán calibrar los diseños urbanísticos de acuerdo al procedimiento previsto.

5.4 FASE 4: CALIBRACION DEL DISEÑO URBANISTICO Y ELABORACION DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DE LA VIVIENDA

- Esta fase implica la elaboración y ajuste de todos los documentos necesarios para adelantar los trámites correspondientes, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, como resultado de la ejecución de la Fase 3, Revisión del diseño urbanístico. Esta actividad está incluida en el valor del contrato y no dará lugar a variación del precio inicialmente pactado. En todo caso, el Asociado ejecutor adquiere plena responsabilidad por la calidad de los diseños urbanísticos que presente y su concordancia con las normas vigentes.
- Elaboración de diseños complementarios y aprobación de los mismos. El Asociado ejecutor deberá adelantar la elaboración de los diseños complementarios a la licencia de urbanización los cuales consisten en el diseño de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, telecomunicaciones y alumbrado público del proyecto. Una vez aprobada la licencia, se deberá tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora de servicios

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

públicos domiciliarios respectivos. El Asociado ejecutor deberá elaborar y presentar al menos los siguientes estudios:

- a) Estudios y levantamientos topográficos del predio.
- b) Estudios de suelos del lote objeto del presente proceso.
- c) Diseños arquitectónicos de la vivienda.
- d) Diseños estructurales y de cimentación.
- e) Diseños de Redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda.
- f) Diseños de redes eléctricas.
- g) Diseños de redes de gas domiciliario.
- h) Diseños de telecomunicaciones de las viviendas.

En todo caso las especificaciones técnicas, áreas y condiciones mínimas de las viviendas a construir son las señaladas en el anexo técnico de esta invitación.

5.5 FASE 5: TRAMITE DE LICENCIAS.

Una vez aprobados los diseños por parte del Interventor, el Asociado ejecutor contará con un plazo máximo de cinco (5) días para radicar la solicitud de licencia de construcción en legal y debida forma, y para solicitar la modificación de la licencia de urbanización, si es el caso, de conformidad con las modificaciones previstas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

5.6. FASE 6: CONSTRUCCION:

Una vez cumplidos con los requisitos señalados en las fases anteriores, el Asociado ejecutor deberá presentar al Interventor, el cronograma de ejecución de obra ajustado a un plazo máximo de un (1) años, contados a partir de la fecha de ejecutoría de las respectivas licencias urbanísticas, en el que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, entre otros.

El cronograma de obras de urbanismo y construcción de viviendas, deberá especificar por actividad los recursos (materiales, equipos, herramientas y personal) y el tiempo empleado. Se deberán optimizar los frentes de trabajo cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia los cuales serán aprobados por el Interventor.

5.7. FASE 7: ENTREGA DEL PROYECTO:

Terminada la fase de construcción, tendrá un (1) mes para proceder a hacer la entrega de las viviendas al Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto "INVIPASTO", para el efecto, previa emisión del certificado de existencia de las mismas por parte del Interventor. En caso de que se presente cualquier diferencia entre el Interventor y el Asociado ejecutor, con referencia a la emisión del certificado de existencia de las viviendas, el Comité de Contratación resolverá la diferencia.

Igualmente deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita, zonas comunes, cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado. En general, deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto de los contratos cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios, certificado de existencia de las viviendas, conexiones de servicios públicos domiciliarios, certificado de existencia de la vivienda, reglamento de propiedad horizontal, escrituración y registro de la vivienda.

El Asociado ejecutor podrá realizar entregas parciales de viviendas totalmente terminadas, cuya existencia haya certificado el interventor, y que cumplan con los requisitos establecidos en la participación plasmada en el documento de constitución de la Unión Temporal.

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

5.8 FASE 8: LIQUIDACION DEL PROYECTO:

Una vez realizada la entrega del proyecto y suscrita el acta de recibo por parte de la Interventoría, las partes procederán a la liquidación del contrato.

Nota 1: Todas las actividades encomendadas deberán entenderse bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estarán sujetas a las directrices y lineamientos determinados por el Interventor, y deberán ser aprobados por parte de éste último.

Nota 2: En todo caso el Asociado ejecutor adquiere plena responsabilidad por la calidad de las obras que ejecute, obras que deberán ser recibidas a satisfacción por parte del Interventor.

TERMINO: .

NOTA: En todo caso el plazo de ejecución no puede superar la fecha establecida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, a través de FIDUBOGOTA S.A., la cual es a 28 de marzo de 2015 y escriturarse y entregarse a los beneficiarios del programa VIPA dentro de los 30 días calendario siguientes a la expedición de los certificados de existencia de la vivienda.

6 ESPECIFICACIONES TECNICAS

6.1 ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

- Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP Multifamiliares y que su costo no exceda el valor de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70) SMLMV.
- El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.
- El proyecto debe entregarse urbanizado, es decir, debe contar 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, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, gas y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas y de construcción. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas que resulten aplicables para el efecto.
- 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.). En el diseño estructural se podrá utilizar cualquier sistema constructivo para torres de cinco pisos, cada torre deberá contar un punto fijo de escaleras.
- 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 (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).
- El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Norma Técnica colombiana NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC.
- Las Instalaciones de gas domiciliario, deberán incluir los materiales, puntos y aparatos y 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

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador.

- Área construida mínima por solución de vivienda: Cincuenta y tres metros cuadrados (53) m². Entendiendo área construida mínima por solución de vivienda, como la parte a edificar y/o edificada a intervenir, por cada unidad de vivienda, y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala comedor, tres (3) alcobas independientes, cocina, un (1) baño, patio y/o zona de ropas.
- La vivienda deberá contar con duchas, sanitarios, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar las respectivas cajas para medidores y contadores.
- Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.
- Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.
- El proponente debe considerar una altura libre entre pisos, la cual no debe ser menor a 2.40 m.
- La vivienda debe contar con salidas de emergencia, y sistemas que garanticen el derecho a la vida de sus habitantes, en casos de situaciones de riesgo, cumpliendo con los requisitos definidos en el título k, de la NSR-10.
- Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo.
- En los puntos fijos, los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso. Los muros de los puntos fijos deben ir como mínimo con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo. Además las escaleras deben contar con pasamanos metálicos debidamente pintados y los medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda.
- El Proponente debe anexar a su propuesta, el documento de especificaciones técnicas de construcción del proyecto ofertado.
- 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.

6.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

6.1. PUERTAS Y VENTANAS

1.1 Marcos y puertas

Se deberán instalar cuatro (4) puertas en madera por vivienda, con sus respectivos marcos para las alcobas y baño, una (1) puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre veinte (20). Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. Las demás puertas deben incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

1.2. Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios, como mínimo de cuatro milímetros (4 mm), que garanticen durabilidad y seguridad a los habitantes.

6.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

6.2.1 Sanitarios

La vivienda deberá tener como mínimo un (1) aparatos sanitario con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

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.

6.2.2 Lavamanos

La vivienda deberá contar con un (1) lavamanos con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

6.2.3 Ducha

La vivienda deberá contar con una (1) ducha 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.

6.2.4 Incrustaciones

El baño de la vivienda deberán tener como mínimo las siguientes incrustaciones: un portarollo para el papel higiénico, una jabonera y toallero para el lavamanos, una jabonera y un gancho para la ducha.

6.2.5 Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 50 cms por 1.20 metros con su lavaplatos, preferiblemente en acero inoxidable y los accesorios respectivos (incluyendo 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.

6.2.6 Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con su base y los accesorios respectivos (incluyendo 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.

6.2.7 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 agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora.

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.

6.3. 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

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

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.

6.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE

6.4.1. 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. Se debe tomar como referencia la Norma Técnica colombiana NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMUN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC.

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

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

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

En el sótano o primer piso de cada torre, debe instalarse una caja de conexión independiente para cada uno de los servicios con el fin de que la empresa prestadora del servicio público domiciliario pueda realizar la conexión respectiva.

En todo caso, el proponente debe garantizar que los ductos a que haya lugar, permitan la prestación óptima de los servicios públicos domiciliarios respectivos.

6.5. PISOS Y ENCHAPES

6.5.1 Pisos: Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso, y deberán comprender incluso la zona de lavadero.

6.5.2 Enchape piso: Debe contar con enchape de piso en toda el área de la cocina y baño.

6.5.3 Enchape muros baño, cocina y lavadero: Se debe instalar cerámica para el enchape de las paredes del baño, zonas húmedas de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero, así:

- Enchape en la pared de los baños 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 y como mínimo una longitud igual a la del mesón..
- Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la parte superior del mismo.
- El enchape de la pared del lavamanos deberá tener como mínimo una altura de 40 centímetros, contados a partir del nivel superior del lavamanos y una longitud igual a la del lavamanos.

Para la pared del 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.

6.6. CUBIERTA

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

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 (preferiblemente en perfil metálico), y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

Debe garantizarse el cerramiento de las culatas según los manuales y recomendaciones de instalación de los fabricantes de las cubiertas, cuando sea el caso

6.7. FACHADA PRINCIPAL

La fachada principal debe ser construida conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción, del proyecto de vivienda, y debe tener el acabado final descrito en el mencionado diseño.

6.8. ASEO

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

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del supervisor que designe el Municipio a través de Ecovivienda. La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda y no se podrá cobrar por separado.

• ESPECIFICACIONES 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 por el Asociado Ejecutor en el momento de la entrega:

- a) Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Municipio 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.
- b) Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado conforme a la normatividad urbanística del municipio (pavimento rígido o flexible o articulado.)
- c) Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.
- d) 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 públicos de Pasto EMPOPASTO.
- e) 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 públicos de Pasto EMPOPASTO.
- f) Redes de desagüe pluvial, entendidas éstas como las redes que evacuan las aguas lluvias y de escorrentía del proyecto, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado pluvial y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios públicos de Pasto EMPOPASTO.
- g) Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

h) Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.

i) Acometidas de Energía Eléctrica.

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.

- **ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:**

Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos del Municipio.

Se debe contar con vías de acceso y vías internas del proyecto, conforme a la normatividad urbanística de cada municipio y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

El proyecto debe dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del Municipio y debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes en especial ley 361 de 1997 y decreto 1538 de 2005

7 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Tipo de Contrato: : Unión Temporal – Régimen especial

Plazo de Ejecución: 1 Año y cinco meses.

Lugar de Ejecución y/o de Entrega: en el municipio de Pasto, inmueble de propiedad del INVIPASTO ubicado en la Urbanización Luis Carlos Galán, vía a Jongovito, de TRES (3) Hectáreas (30.000 metros cuadrados) de extensión aproximadamente, inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria **240-115000**, y número predial **52001000100130481000**.

Valor estimado de la Unión Temporal: \$ 20.632.500.000.00

Supervisión y/o Interventoría: Externa y/o Interna

Obligaciones del Asociado en la Unión Temporal:

- Formalizar y perfeccionar el documento de constitución de la Unión Temporal.
- Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales, redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telecomunicaciones y las redes de gas domiciliario internas y externas de las viviendas en cada proyecto.
- En el caso que sea necesario, adelantar los trámites para la modificación de las licencias urbanísticas de cada Proyecto.
- Elaboración de 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.
- Suscribir las actas de inicio de la unión temporal.
- Ejecutar el proyecto de vivienda denominado INVIPAZ, con 500 unidades 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 la Invitación y en el contrato de unión temporal.
- Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desglose 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, incluyendo los trámites consistentes al sometimiento al régimen de propiedad horizontal.
- Entregar al INVIPASTO, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de transferencia a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

- Una vez finalizadas las etapas de aprobación de estudios y diseños y de las licencias urbanísticas a que haya lugar, presentar un cronograma detallado de ejecución de las obras, que incluya como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados entre otras.
 - Elaborar y actualizar en conjunto con el interventor, un libro o bitácora en el que se consigne diariamente la información sobre el desarrollo de la obra. Este documento debe estar debidamente foliado y el registro de datos en el mismo debe ser continuo y sin espacios.
 - Presentar los informes que le solicite el interventor o el INVIPASTO en relación con la ejecución del proyecto y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relacione con la ejecución del proyecto.
 - Adelantar todos los trámites necesarios para obtener las licencias de Construcción para el proyecto de vivienda INVIPAZ, asumiendo todos los gastos y costos que estos trámites impliquen.
 - Así mismo y en el caso que sea necesario, adelantar los trámites para la modificación de las licencias de urbanización del Proyecto.
 - Permitir que el interventor y/o quien designe el INVIPASTO realice visitas de seguimiento a las obras.
 - Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento del cronograma presentado. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al INVIPASTO, el mismo deberá ser asumido por el Asociado ejecutor. En todo caso, la fecha de terminación de las viviendas no podrá superar lo establecido en los presentes Invitación, salvo que el Asociado ejecutor justifique el retraso y su justificación sea avalada por el interventor, caso en el cual los respectivos informes deben ser presentados a INVIPASTO, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación del cronograma y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo.
 - A partir de la fecha de terminación de las viviendas, deberá estar a disposición para 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 Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- En el caso en que el interventor no expida este certificado no habrá lugar al pago de las viviendas.

En el caso en que el interventor no emita el certificado de existencia de las viviendas, se dará traslado del informe respectivo al Asociado Ejecutor, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días. Si una vez revisada la respuesta del Asociado ejecutor, el interventor mantiene su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará por terminado el contrato previa aprobación del COMITÉ DE CONTRATACIÓN del INVIPASTO.

- Entregar el reglamento de propiedad horizontal y adelantar los trámites necesarios para el registro del mismo en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a entregar.
- Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- El constructor se encargara de verificar los cierres financieros de cada beneficiario y tendrá la facultad del disponer del cupo cuando a ello hubiere lugar, previa autorización del INVIPASTO.
- Elaborar el reglamento de propiedad horizontal, el manual de usuario de la vivienda y elaboración de escrituras.
- Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- Comparecer en la fecha establecida, a la suscripción de las escrituras en donde se protocolicen los actos de transferencia de las viviendas, así como a cualquier acto de aclaración o modificación que se requiera para el debido registro del acto de transferencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes.
- Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de las actas terminación y liquidación del contrato y de entrega material de las viviendas, así como a las demás obras realizadas en ejecución del proyecto.

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

-
- Obligarse a presentar, para la legalización del contrato y para aprobación del INVIPASTO, las pólizas de cumplimiento que contenga la totalidad de los amparos establecidos en este documento y mantenerla vigente durante los términos señalados en el mismo. En la garantía deberá figurar como tomador el Asociado ejecutor, 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 Asociado ejecutor sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.
 - Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del interventor o de la sociedad fiduciaria.
 - El Asociado ejecutor e INVIPASTO deberá prestar el servicio de posventa para cada una de las viviendas y la Urbanización, por un tiempo mínimo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de entrega del proyecto.
 - Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el interventor advierta que la ejecución del proyecto no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en los Invitación o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al Asociado ejecutor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité de Contratación del INVIPASTO.
 - Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del Asociado ejecutor. El incumplimiento se definirá por parte del Comité de Contratación del INVIPASTO, previo requerimiento al Asociado ejecutor y al interventor, para que efectúen las observaciones a que haya lugar. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del Asociado ejecutor 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 Asociado ejecutor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.
 - Entregar todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría.
 - Aportar, en el momento de las firmas de las uniones temporales y como requisito para la suscripción de la misma, las carta(s) de aprobación de crédito(s) de acuerdo a lo establecido en la presente invitación.
Las cartas de aprobación del crédito deberán especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución del contrato y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales.
La entidad financiera que emita la carta 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.
 - 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 Asociado ejecutor.
 - Pagar los impuestos a que haya lugar para lograr la ejecución de los proyectos y de las Uniones temporales.
 - Realizar la entrega material de las viviendas al INVIPASTO.
 - Informar al INVIPASTO, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que se le efectúe.

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

- Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las obras, según las actividades descritas en el cronograma presentado por el Asociado ejecutor.
- 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 Invitación y sus anexos.
- 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.
- Asistir a los Comités y demás reuniones de seguimiento que se realicen en desarrollo de la unión temporal y que sean programadas por el interventor o por el INVIPASTO.
- Suscribir todas las actas de las reuniones que se adelanten en desarrollo del contrato de obra y remitirlas al supervisor del contrato de interventoría, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes, junto con los documentos que soporten el contenido de las mismas.
- Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.
- Cumplir, en el desarrollo del contrato, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.
- Entregar las viviendas y las demás zonas que hagan parte del proyecto en perfecto estado.
- Presentar un informe final de ejecución de las obras.
- Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto.
- Entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto.
- Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción.
- Atender la documentación necesaria que requieran los beneficiarios y las entidades bancarias para el otorgamiento de los créditos que se requieran para el cierre financiero del proyecto que debe tramitar cada beneficiario.
- Contar con la logística necesaria y con una oficina en la ciudad de Pasto para que los beneficiarios puedan solicitar o recepcionar su documentación durante el desarrollo del proyecto.
- Tramitar cambios de beneficiarios cuando estos no cumplan con las obligaciones y la reglamentación que rige el proyecto.
- Realizar el trámite hipotecario si es el caso de cada unidad de vivienda y la documentación a que tenga lugar la escrituración de las viviendas.
- Recibir los pagos contra escritura y de acuerdo a las etapas pactadas con la interventoría del proyecto o del INVIPASTO.
- Presentar la documentación necesaria que exija el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las cajas de compensación, el INVIPASTO u otra entidad para la legalización y cobro de los subsidios otorgados a cada uno de los beneficiarios.
- Las demás señaladas en este documento y en sus anexos técnicos.
- Las demás propias de la naturaleza de las uniones temporales, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.
- Atender las recomendaciones y requerimientos que haga INVIPASTO y corregir cualquier falla o errores que se cometa en la ejecución del proyecto VIP.
- Acatar las disposiciones que en materia de seguridad industrial que le se han impuestas al personal que realizará la ejecución del proyecto.
- Encontrarse a paz y salvo por concepto por pagos de aportes a seguridad social, además responder por las prestaciones sociales del personal que para el efecto se vincule, la calidad y cantidad de la obra ejecutada, compra de materiales, el alquiler de equipo o maquinaria y por todas las obligaciones tributarias generadas por y con ocasión de la ejecución del proyecto.
- Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para la ejecución del objeto de la Unión Temporal.
- Representar legalmente a la **UNIÓN TEMPORAL**.
- Suscribir las promesas de venta y su correspondiente escritura con los beneficiarios o adjudicatarios dentro del proyecto.
- Realizar todos los trámites requeridos y asumir los costos necesarios para la liquidación de la Unión Temporal.
- Coordinar y asesorar a los beneficiarios de subsidio ya sea nacional o el otorgado por Caja de Compensación Familiar, el INVIPASTO o las entidades financieras, que requieran microcrédito para cumplir con el cierre financiero de la unidad de vivienda.
- Suscribir las pólizas respectivas, en caso de adición, suspensión, prórroga o cuando fuere el caso.



-
- Las demás propias, derivadas, inherentes y necesarias para el desarrollo de la unión temporal.
 - Una vez se constituya la Unión Temporal, suscribir el documento denominado "Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIPA", dentro del término señalado en el cronograma del proceso de selección, en el formato incorporado en el Anexo No. 5 de estos términos de referencia."
 - Cumplir con las fechas y/o plazos propuestos para: i) la terminación de las viviendas, iii) la escrituración y entrega de las viviendas a los beneficiarios del Programa VIPA, es decir dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.
 - Comercializar las viviendas de interés prioritario que hagan parte del proyecto seleccionado, a la población objeto del programa, de acuerdo con las condiciones señaladas en el decreto 1432 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
 - Cumplir durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas y hasta los términos establecidos con las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011 "Estatuto del Consumidor", la circular No. 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que le sean aplicables.
 - Las cartas de pre- aprobación del crédito deberán especificar que el mismo es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que tienen destinación específica para este propósito. La entidad financiera que emita la carta 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.
 - Presentar dentro de los 5 días siguientes a la fecha prevista para la entrega de la carta de aprobación del crédito un cronograma de ejecución del proyecto seleccionado que incluya como mínimo los plazos estimados para: La obtención de las licencias de construcción, si es el caso, la ejecución de las obras de urbanización, cimentación, estructura, mamposterías y cerramiento, cubierta y terminación del proyecto seleccionado, el cronograma no podrá superar la fecha de terminación de las viviendas señalada en la propuesta, salvo autorización previa del ente encargado.
 - Diseñar y desarrollar el proyecto seleccionado bajo su riesgo y cumplimiento las condiciones técnicas que se indican en estos términos de referencia y sus anexos, bajo su absoluta responsabilidad.
 - Entregar al ente encargado dentro del término que se establezca: 1. Copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos. 2. La información que se requiera sobre avance de las obras.
 - Permitir que se realicen las visitas de seguimiento o solicitudes de información sobre avance de las obras en cualquier momento.
 - Informar oportunamente cualquier situación que se presente y que genere el retraso en el cumplimiento de los plazos incorporados en el cronograma.
 - Informar la fecha de terminación de las viviendas como mínimo con un mes de anticipación, en todo caso la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso, salvo que se acredite circunstancias de fuerza mayor, previo concepto técnico y aceptación de la entidad competente.
 - A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas.
 - Responder por la estabilidad de las viviendas, así como por los acabados de las mismas, ante su adquirente, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes
 - Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, la entrega de las zonas de cesión del proyecto, la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la entrega de redes de servicios públicos y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes
 - Transferir a favor de los beneficiarios del programa VIPA el derecho real de dominio de las viviendas que se ejecuten en el proyecto y cuya existencia haya sido certificada.
 - Mantener indemne al INVIPASTO, frente a cualquier reclamación que se llegare a presentar como consecuencia del desarrollo de los proyectos.
 - Además el inversionista constructor asociado o promotor o caja de compensación deberá presentar el siguiente equipo de trabajo como mínimo:

ALCALDIA DE PASTO
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

Cantidad	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia Especifica	
			Como / En:	Cumplimiento mínimo
1	Gerente de proyecto con disponibilidad de 100%	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor	Gerente de proyectos de vivienda	7 años general y dos proyectos de vivienda.
1	Director de Diseño con Disponibilidad Del 50%	Ingeniero Civil, especialista en Estructuras	Diseño de edificaciones	5 años general y dos proyectos de vivienda
1	Director de Obra con disponibilidad 100%	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto	Director de Obra y/o Coordinador obras en la construcción de proyectos de vivienda	5 años general y dos proyectos de vivienda
1	Residente de Obra con disponibilidad 100%	Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor	Residente de obra, en la construcción de proyectos de vivienda	3 años general y dos proyectos de vivienda

- Las demás que imponga el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio a través de la Fiduciaria de Bogotá, para la presentación como oferente.

8 GARANTÍAS.

El proponente seleccionado deberá constituir a favor del INVIPASTO, las garantías que a continuación se indican:

a) De cumplimiento del contrato: En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.

b) De pago de salarios y prestaciones sociales: Por un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato y con una vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.

c) Estabilidad de las obras: en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo definitivo de los trabajos por parte de EL INVIPASTO.

d) Responsabilidad civil extracontractual: por una cuantía equivalente al ciento por ciento (100%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo del mismo.

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

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



ALCALDÍA DE PASTO



ALCALDIA DE PASTO

**INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"**



MARIO ERNESTO ENRIQUEZ CHENAS
Director Ejecutivo del INVIPASTO

Proyecto: LUIS EDUARDO RAMOS
Asesor Jurídico INVIPASTO

Proyecto: YONNY DELGADO M.
Abogado INVIPASTO

Revisó: WILLIAM VELA AGUIRRE
Abogado INVIPASTO.



ALCALDÍA DE PASTO



ALCALDIA DE PASTO

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO
"INVIPASTO"

