

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DEFINITIVOS  
PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II  
CONVOCATORIA No. 63  
NACIONAL**

**OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:** El objeto del presente proceso es Seleccionar proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en los términos y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario nuevas que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 29 de septiembre de 2017.

**CONSIDERACIONES INICIALES:**

1. Las transcripciones de las preguntas son textuales, los errores de redacción, ortografía, y las apreciaciones subjetivas en relación con los términos de referencia son los interesados que formularon las preguntas y no del Fideicomiso.
2. Las respuestas del Fideicomiso son las que se anteceden del título "RESPUESTA"
3. Con el fin de dar cumplimiento al cronograma establecido, solo se dará respuesta a las observaciones recibidas en el correo [pvg-II@programadeviviendagratis2.com](mailto:pvg-II@programadeviviendagratis2.com) el día 04 de enero de 2017 de 10:00 a.m. a 11:00 a.m. , las demás se tendrán por no recibidas.
4. Las respuestas contenidas en este documento tienen como fundamento los términos de referencia de la Convocatoria Privada de los proyectos de vivienda de interés prioritario segunda fase del programa de vivienda gratuita a nivel nacional, publicado en la página web del Consorcio Alianza - Colpatría el día 30 de diciembre del 2016; sin embargo, en el curso de la convocatoria se pueden tener modificaciones o adendas, razón por la cual los interesados deberán hacer la consulta permanente de los cambios que se realicen a los documentos.
5. Se consolidaron las observaciones recibidas y fueron agrupadas en la medida en que se refieran al mismo asunto. En consecuencia, se encontrará que en muchos casos una sola respuesta resuelve múltiples inquietudes.

**RESPUESTAS OBSERVACIONES A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**1-OBSERVACIÓN:** *La presente se realiza con el fin de solicitar ampliación del plazo estipulado en los términos de referencia de la presente convocatoria, debido a que los trámites para la obtención de los certificados de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios son diligencias que toman tiempo y a pesar de que nos hemos comunicado con estas entidades y han manifestado su disposición en la expedición de los mismos, también nos manifiestan que hay unos trámites internos por cumplir. Además hay que terminar de concretar la expedición de los*

cupos de crédito y las pólizas de seriedad de la propuesta, también expedir las licencias de urbanismo y al respecto manifestamos que en los Municipios en los que estamos interesados en participar y en la mayoría de los Municipios de Córdoba y Bolívar las administraciones Municipales comienzan a laborar el 10 de enero de 2017, por lo que esta actividad se nos está viendo afectada. En síntesis para realizar todas las actividades anteriores estamos dependiendo de terceros, por lo cual solicitamos sea aplazado el cierre del presente proceso hasta el viernes 27 de enero de 2017 y de esta forma asegurar que empresas como nosotros interesadas seriamente en participar tengan la opción de hacerlo y a la vez procurar la pluralidad de ofertas.

**2-OBSERVACIÓN:** Según el Punto 2.1 Cronograma del Proceso de Selección, la fecha límite para la entrega de las Propuestas es el 17 de enero de 2017, Pues de ampliarse esta fecha para el 31 de Enero de 2017?, en razón de los tiempos para la expedición de los permisos por parte de las entidades correspondientes.

**3-OBSERVACIÓN:** Consideramos muy corto el plazo que disponen los TDR, desde su fecha de publicación el 30 de diciembre de 2016, hasta el cierre del proceso de selección previsto para el 17 de enero de 2017, teniendo en cuenta los tramites que se deben realizar ante los Municipios con sus dependencias y las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos para obtener los documentos y certificaciones que deben acompañar las propuestas. Por lo anterior, solicitamos se considere modificar el cronograma del Proceso de Selección, ampliándose la fecha límite para la recepción de las ofertas por lo menos hasta el día viernes 27 de enero de 2016.

**4-OBSERVACIÓN:** Solicito se amplié hasta el 17 de febrero como plazo máximo para la entrega de las ofertas por las siguientes razones:

1.- Para efectos de la expedición de las cartas de crédito se hace necesario la actualización de los Estados Financieros de las empresas Constructoras y por tratarse del cierre de ejercicio contable y fiscal es un poco más demorado este ejercicio.

2.- De igual manera las compañías de seguro requieren que se actualice la información financiera para efectos de la expedición de la póliza de seriedad de la oferta.

**5-OBSERVACIÓN:** De acuerdo a los términos de referencia Capítulo II Numeral 2.1 Cronograma de Selección, la fecha límite para recepción de las propuestas es el día 17 de enero de 2017, que por tratarse de la primera semana del año, muchas entidades no están abiertas al público impidiendo realizar trámites para el debido cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente convocatoria, como es el caso de las oficinas de Notariado y Registro, Oficinas de Planeación de algunos municipios, Empresas prestadoras de Servicios Públicos entre otras, por tal motivo solicitamos se dé una prórroga con el fin de obtener todos los documentos como licencias, disponibilidades y demás documentos necesarios para la prestación de la propuesta”

**RESPUESTA:** Evaluaremos sus solicitudes y de ser procedente se modificará el

cronograma de la convocatoria mediante adenda, la cual se publicará en la página web del Consorcio.

**6-OBSERVACIÓN:** *Corregir la fecha límite de terminación de las viviendas, que aparece, en el numeral 4.3.5 (pág. 44): "fecha de terminación de las viviendas, que en todo caso no podrá superar el 31 de julio de 2017", por la que aparece en el ANEXO NO. 2 (PAG 72): "Fecha de terminación de las viviendas (La fecha indicada en este punto será como máximo el 29 de septiembre de 2017).*

**RESPUESTA:** De existir inconsistencia al respecto se aclarará mediante adenda la cual se publicará en la página web del Consorcio; sin embargo, se confirma que el "El objeto del presente proceso es Seleccionar proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en los términos y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario nuevas que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 29 de septiembre de 2017."

**7-OBSERVACIÓN:** *El Ítem "3.1.1.2 Acreditación de la existencia y la representación Legal", en el literal i) exige que la constitución de la empresa o sociedad, debe tener por lo menos 5 años antes de cierre de este proceso de selección, solicitamos respetuosamente basados en el párrafo anterior , que el tiempo de constitución , sea menor así permitirá una mayor participación haciendo más democrático y enriquecedor el proceso"*

**8-OBSERVACIÓN:** *De acuerdo a los términos de la convocatoria 63, nos permitimos solicitarle comedidamente se estudie la posibilidad de considerar bajar siquiera en un año el tiempo de constitución de la empresa con respecto al proceso de la presente convocatoria, con el fin de que haya más oportunidad de participación, y la convocatoria no se declare desierta por falta de participantes.*

**RESPUESTA:** la condición corresponde a un criterio del convocante, el cual se constituye como parámetro para determinar que la experiencia de cada uno de los proponentes sea suficiente para desarrollar este tipo de proyecto bajo las condiciones establecidas en el proceso, en tal sentido, esta condición no se modificará.

**9-OBSERVACIÓN:** *En los requisitos habilitantes de carácter financiero, básicamente en el numeral 3.1.2.1. CARTA DE PREAPROBACION DE CREDITO, es incoherente que se deba presentar una carta de pre-aprobación de crédito para este pliego específico con treinta (30) días de anticipación al cierre del proceso de selección fijado el 17 de enero de 2017, desde las 8:00 a las 17:00 horas, cuando la publicación de los términos de referencia fue publicada con fecha 30 de diciembre de 2016. La entidad bancaria para expedir dicho documento debe soportar con los términos de referencia vigente para dar el aval financieramente a la Fundación sobre el proyecto futuro a desarrollar.*

*Adicionalmente, exige que dicha carta contenga "expresamente el nombre de cada uno de los proyectos" que se va a financiar que corresponde a unos términos de referencia que tiene cuatro (4) días de publicado frente a un soporte bancario requerido con treinta (30) días de antelación a la fecha de cierre del proceso de selección.*

*Por lo anterior, solicitamos la modificación en el numeral con ampliación de rango en la fecha de expedición y contenido de la carta de Pre aprobación de crédito para el proyecto de los términos de referencia”*

**RESPUESTA:** al respecto, se mantiene lo expuesto en los TDR vigentes, según los cuales: *“El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, expedidas dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado”.* (Subrayado fuera del texto original)

Ahora bien, en caso necesario evaluaremos las situaciones, solicitudes y evidencias, y de ser procedente se modificará el cronograma de la convocatoria mediante adenda, la cual se publicará en la página web del Consorcio.

**10-OBSERVACIÓN:** *en el numeral 3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS reza “En el caso en que la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados NO supere el número máximo señalado en el numeral 1.3 de este documento, para el respectivo Departamento...” pero revisando el numeral 1.3 no especifican un límite de cupos por departamento, por favor aclarar este punto, sin embargo a nuestro parecer es más favorable para el proceso de selección no establecer cupos por departamento, pues se podrían adjudicar mayor número de proyectos en la presente convocatoria.*

**RESPUESTA:** De existir inconsistencia al respecto se aclarará mediante adenda la cual se publicará en la página web del Consorcio; sin embargo, se debe tener en cuenta que está definido en los respectivos TDR que: *“de acuerdo con la distribución realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a la fecha, se cuenta para esta convocatoria con 2.146 cupos de recursos, en el marco de la Segunda Etapa del PVG.”*, asimismo que: *“El número mínimo de viviendas a ofrecer en cada proyecto será de cincuenta (50)...”*. De este modo, el número máximo de viviendas propuestas no debe exceder el que se indica en 1.3 para el respectivo municipio donde se pretende desarrollar el (los) correspondientes proyecto(s).

**11-OBSERVACIÓN:** *Punto 3.1.1.3 Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa, se dice en el punto 2 que el proponente podrá presentar carta del propietario del predio en la cual manifiesta que transferirá el predio al proponente en caso de ser seleccionado. La pregunta es: ¿Siendo el lote propiedad de una persona natural o jurídica se deba constituir una unión temporal o consorcio con este, para la presentación de la oferta o solo con la presentación de la carta es suficiente?*

**RESPUESTA:** al respecto son claros los escenarios y condiciones que de acuerdo con lo TDR vigentes para el proceso establece:

**3.1.1.3 Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa**  
(...)

2. *Presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) al proponente, si este resulta seleccionado. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) propietarios de los predios no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia será rechazada la propuesta.*

*Se permitirá que en la carta antes mencionada el (los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).*

(...)

***Cuando se presente la carta del(los) propietarios de los predios en las condiciones antes señaladas, el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la carta de intención mencionada. Sin embargo, al momento de la suscripción de las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa debe cumplirse una de las siguientes condiciones, de acuerdo con lo que se haya señalado en la carta de intención del propietario:***

2.1. *Que el proponente sea el propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto.*

2.2. *Que un patrimonio autónomo debidamente constituido sea el propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, caso en el cual a más tardar el día de la expedición del certificado de existencia de las viviendas el proponente deberá aportar los documentos a los que hace referencia el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).*

***En el caso en que no cumpla algunas de las condiciones establecidas, habrá lugar a la terminación del contrato de promesa de compraventa, sin perjuicio de que el proponente asuma el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato.***

(Subrayados y resaltados fuera del texto original)

**12-OBSERVACIÓN:** Experiencia específica del Proponente, Las Certificaciones de experiencia de construcciones realizadas con recursos del gobierno nacional, pueden ser firmadas por el revisor fiscal y el representante de la empresa que desarrollo la construcción?

**RESPUESTA:** No, las certificaciones suscritas por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad son exclusivamente para proyectos propios, de acuerdo con lo establecido en los TDR del proceso:

3.1.3.1 EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE

(...)

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.

(...)

**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.

(Subrayados y resaltados fuera del texto original)

**13-OBSERVACIÓN:** *Requisitos Generales, se cita: "El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición ", Cuales son los planos y estudios que deben de presentarse con la propuestas y estos deben de estar aprobados por qué entidad?*

**RESPUESTA:** Los planos y estudios técnicos a los que se hace referencia, corresponden a los avalados dentro del respectivo proceso por parte de la autoridad competente del municipio para expedir las respectivas licencias de urbanismo o de urbanismo y construcción del proyecto propuesto, en virtud al cumplimiento de lo establecido en el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición.

**14-OBSERVACIÓN:** *Se puede presentar una FIANZA DE CUMPLIMIENTO, como Garantía de seriedad de la propuesta, o necesariamente debe ser una PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO?*

**RESPUESTA:** No, la convocatoria establece:

### **3.1.18 Garantía de seriedad de la propuesta**

*Para garantizar la seriedad de la propuesta y de manera independiente para cada uno de los proyectos ofertados, los proponentes deberán adjuntar a la misma, **una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia**, a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA identificado con NIT 830.053.812-2 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, **por una cuantía igual al diez por ciento (10%)** del valor total del proyecto ofrecido, calculando, solo para efectos de la expedición de la garantía. El valor de cada vivienda será el señalado en el numeral 1.5 de este documento dependiendo de la ubicación del proyecto ofertado. Los salarios a tener en cuenta son el del año de cierre del presente proceso de selección.*

*La referida garantía deberá tener vigencia de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.*

*Esta garantía deberá ser aceptada por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, el cual podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.*

**15-OBSERVACIÓN:** *Con todo respeto me permito solicitar realizar las siguientes claridades previas las consideraciones que se relacionan:*

*Establece los Términos de Referencia de la CONVOCATORIA 63 en el anexo 4, numeral 2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO, literal e que "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."*

*De otra parte prevé el DECRETO NÚMERO 1077 de 2015, en ARTICULO 2.2.1.1 Definiciones, establece que son Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización. (Decreto 4065 de 2008, art.2) -Negrillas y subrayas fuera del texto original.-*

*Igualmente el decreto 1077, dice en el ARTICULO 2.2.3.1.5 Elementos del espacio público.*

*1.2. Elementos constitutivos artificiales o construidos:*

*1.2.1. Áreas integrantes de los perfiles viales peatonal y vehicular, constituidas por: 1.2.1.1. Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardinales, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles. -Negrillas, cursivas y subrayas fuera del texto original.-*

*De acuerdo con lo dispuesto en los términos de referencia de la convocatoria y en el Decreto 1077 de 2015, pregunto:*

1. ¿Las vías y andenes que debe contener el proyecto se contabilizan en el porcentaje de cesiones obligatorias? En caso negativo solicito con todo respeto manifestar el amparo legal para la exclusión de las mismas.

2. ¿Las vías y andenes del proyecto hacen parte del equipamiento colectivo?

3. ¿Las vías y andenes computan en el 17% correspondiente a equipamientos colectivos que se debe dejar en el 25% de las cesiones obligatoria del proyecto?

**RESPUESTA:** los TDR vigentes para el proceso establecen:

"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.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en Parte 2, Título 1 el Decreto 1077 de 2015:

**ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones.** Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones: (...)

**Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

(Decreto 2181 de 2006, art.2 y Decreto 075 de 2013, art.1)

En tal sentido, las vías y andenes que hagan parte de la infraestructura para el sistema vial principal no corresponden a cesiones obligatorias. Las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes si corresponden a cesiones obligatorias y deberán cumplir con las condiciones que definidas por cada municipio en su P.O.T en uso de sus facultades de autonomía territorial.

No obstante lo anterior, los TDR definen que el 8% del area neta urbanizable se destinará a equipamientos colectivos, definidos estos en el Decreto 1077 de 2015 como: "Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.", en tal sentido las vías y andenes del proyecto no pueden ser consideradas entre las áreas previstas por los TDR para equipamiento.



Asimismo, los TDR definen que el 17% del área neta urbanizable se destinará a para espacio público efectivo (zonas verdes y parques), por lo cual vías y andenes tampoco pueden ser considerados en estas áreas; al respecto, es necesario tener en cuenta además que: en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del mismo Decreto 1077 de 2015, respecto a la **Determinación de las áreas de cesión**, se establece:

*En todo caso, **por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno** y cumplirán con las siguientes características:*

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*

*(Decreto 1469 de 2010, art. 57).*

(Todos los subrayados y resaltados son fuera del texto original)

**16-OBSERVACIÓN:** *En relación con el salón multipropósito que claramente se define como uno en los términos de referencia así:*

*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.*

*En tal sentido me permito preguntar:*

*En el evento que el producto del número de viviendas por el área definida 1.2m<sup>2</sup> sea superior a los 200m<sup>2</sup>, se deberá construir más de un salón multipropósito en el proyecto?*

**RESPUESTA:** Es importante señalar que es el municipio, quien en uso de sus facultades de autonomía territorial define las condiciones al respecto, para los casos en que estas no esten establecidas en la normatividad urbana, cada proyecto propuesto deberá contar con un salón multipropósito debidamente construido con las condiciones establecidas en los TDR del proceso.