



### ESTUDIOS PREVIOS

<b>ENTIDAD</b>	MUNICIPIO DE GARAGOA
<b>DEPENDENCIA QUE PROYECTA</b>	OFICINA ASESORA DE PLANEACION
<b>DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE</b>	SECRETARIA GENERAL Y DE GOBIERNO
<b>FECHA</b>	JUNIO 2021
<b>OBJETO:</b> SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA “URBANIZACION VILLA PAZ”, EN EL MUNICIPIO DE GARAGOA, BOYACA.	

#### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD (Numeral 1, Artículo 2.2.1.1.2.1.1. Decreto 1082 de 2015).

El Municipio de Garagoa requiere seleccionar el inversionista y constructor para el desarrollo del proyecto de vivienda “urbanización villa paz”, considerando:

Que el Artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, estable que son funciones y corresponde a los Municipios:

1. Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley.
2. Elaborar los planes de desarrollo municipal, en concordancia con el plan de desarrollo o departamental, los planes de vida de los territorios y resguardos indígenas, incorporando las visiones de las minorías étnicas, de las organizaciones comunales y de los grupos de la población vulnerables presentes en su territorio, teniendo en cuenta los criterios e instrumentos definidos por la Unidad de Planificación de Tierras Rurales y Usos Agropecuarios –UPRA-, para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural, los programas de desarrollo rural con enfoque territorial, y en armonía con el Plan Nacional de Desarrollo, según la ley orgánica de la materia. Los planes de desarrollo municipal deberán incluir estrategias y políticas dirigidas al respeto y garantía de los Derechos Humanos y del Derecho Internacional Humanitario
3. Promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal. Para lo anterior deben tenerse en cuenta, entre otros: los planes de vida de los pueblos y comunidades indígenas y los planes de desarrollo comunal que tengan los respectivos organismos de acción comunal.
4. Promover alianzas y sinergias público-privadas que contribuyan al desarrollo económico, social y ambiental del municipio y de la región, mediante el empleo de los mecanismos de integración dispuestos en la ley.
5. Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural.
6. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años.
7. Velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del ambiente, de conformidad con la Constitución y la ley.
8. Autorizar y aprobar, de acuerdo con la disponibilidad de servicios públicos, programas de desarrollo de Vivienda ejerciendo las funciones de vigilancia necesarias.
9. Las demás que le señale la Constitución y la ley



Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia consagró el derecho para todos los colombianos de tener vivienda digna y estableció que 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 forma asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que la ley 3 de 1991 creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social como mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social; el cual está integrado, entre otros, por los organismos municipales que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de vivienda de esta naturaleza. Los organismos municipales deberán actuar de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el gobierno nacional.

Que el artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece en su numeral 76.2.2, que es competencia de los municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General Participaciones u otros recursos, promover y apoyar programas o proyectos de Vivienda DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello. Para atender la demanda por vivienda DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO es necesaria la participación del MUNICIPIO DE GARAGOA en las políticas de vivienda dirigidas a aquellas familias que no estén en condiciones socioeconómicas para adquirir una vivienda digna y/o mejorar la vivienda en la que habitan.

Que según lo disponen el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el artículo 18 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, establece que en el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994. Igualmente, las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 25 de la Ley 1150 de 2007.

Que la Resolución 895 de 2011, establece en su numeral 6, literal b del Artículo 15 modificado por el Artículo 5 de la Resolución 1840 de 2011, dispone que los subsidios municipales y departamentales en dinero o en especie, deberán ser asignados a cada hogar beneficiario mediante acto administrativo del Alcalde, Gobernador o de la autoridad municipal o departamental respectiva, indicando el monto del subsidio a otorgar a cada hogar, respaldado con el acuerdo municipal o la ordenanza departamental que así lo autorice, la partida presupuestal para los subsidios en dinero, o el documento correspondiente para el subsidio en especie, según sea el caso. En el caso de subsidios en especie, tales aportes deben ser cuantificados y valorados por la entidad competente del ente territorial, para lo cual debe expedir la certificación respectiva y el literal c) dispone que cuando se trate de obras de urbanismo ya ejecutadas, sólo se aceptarán como subsidio de la entidad territorial aquellas realizadas con materiales que cumplan con las normas técnicas legales vigentes; siempre y cuando se compruebe lo anterior mediante certificación expedida por la entidad operadora respectiva de los



servicios públicos de la entidad territorial o en su defecto por el interventor de la obra. En el evento en que las obras de urbanismo hayan sido ejecutadas por la entidad territorial, corresponderá a la oficina de planeación certificar y cuantificar el valor de las obras ejecutadas.

Que el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 faculta a las entidades territoriales a promover y financiar vivienda de interés social y/o prioritario de acuerdo con la categoría del municipio, la facultad definir y promover vivienda de Interés Social y/o Prioritario.

Que el legislador expidió la ley 1537 de 2012 “Por medio de la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones” la cual tiene como objeto (...) señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

Que el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”, dispone:

*“FINANCIACIÓN Y DESARROLLO PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.*

*Para la constitución de patrimonios autónomos el director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los Proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado.*

*Las transferencias de recursos de Fonvivienda, o de la entidad que haga sus veces, a los patrimonios autónomos se tendrán como mecanismo de ejecución del Presupuesto General de la Nación.*

*Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los Proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.*

*Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los Proyectos de vivienda y/o para la adquisición de Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los Proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio*

*Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, y los*



*impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.*

Que así mismo, el artículo 41 de la ley 1537 de 2012 dispone que “Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público (...) podrán transferir a título gratuito a FONVIVIENDA, a los patrimonios autónomos que éste, FINDETER o las entidades que establezca el Gobierno Nacional así como las entidades territoriales, constituyan(...) los bienes inmuebles fiscales de su propiedad o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen”.

Que el Decreto 1077 de 2015 reglamenta parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social; define como esfuerzo territorial, el aporte que realizan los municipios o departamentos en recursos complementarios para facilitar el acceso a una solución habitacional para las familias de más bajos ingresos. De igual forma el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 973 de 2005, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbano y Rural, establecen que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda: las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonio Autónomo administrado por una sociedad fiduciaria, legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los familias postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda, de igual forma establece que las labores de promoción o gestión de planes o programas podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores del plan.

Que el Decreto ibidem, dispone la destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse. Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda que se otorguen con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional los aplicarán para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o a la construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o mejoramiento para vivienda saludable, de viviendas de Interés Social Prioritario VIP conforme a su definición en el presente decreto, con excepción de las inversiones que se destinen a macro proyectos de interés social nacional, a programas de subsidio familiar de vivienda urbana en especie y a proyectos de vivienda DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO en zonas con tratamiento de renovación urbana, de conformidad con lo señalado en el artículo 86 de la Ley 1151 de 2007, caso en el cual los subsidios podrán aplicarse a viviendas cuyo valor no exceda la suma equivalente a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMMLV). Los beneficiarios de las Cajas de Compensación Familiar podrán aplicar los subsidios otorgados por éstas, dentro de los planes elegibles al efecto, para la adquisición de una vivienda nueva, o para construcción en sitio propio, o mejoramiento, siempre que el valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) no supere la suma equivalente a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMMLV).

Que el **MUNICIPIO DE GARAGOA** es titular de los derechos reales de dominio de un inmueble urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 078-39128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garagoa, con código catastral No. 152990100000001540007000000000, adquirido mediante Escritura Pública No. 1275 Compraventa (28-12-2017) de la Notaria Única de Garagoa.

Que el Concejo Municipal de Garagoa mediante Acuerdo No. 030 del 26 de agosto de 2020 facultó al Alcalde Municipal de Garagoa para celebrar un contrato de Fiducia Mercantil, con una entidad legalmente establecida en Colombia, la constitución de un patrimonio autónomo de administración inmobiliaria y la transferencia a título gratuito del inmueble



urbano, identificado con la matrícula inmobiliaria No. No. 078-39128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garagoa, con código catastral No. 152990100000001540007000000000, adquirido mediante Escritura Pública No. 1275 Compraventa (28-12-2017) de la Notaria Única de Garagoa, del cual el Municipio de Garagoa es el titular de los derechos reales de dominio y que constituye el aporte al patrimonio autónomo, el cual estará destinado específica y exclusivamente al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social urbano.

Que la secretaría de planeación, obras y servicios públicos del Municipio de Garagoa verifico que el predio referido anteriormente de cumplimiento respecto de las condiciones técnicas establecidas en el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, encontrándose que el predio cuenta con conexión y disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y tiene articulación con el sistema de movilidad existente en el municipio. Así mismo en cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 019 de 2002 donde consta que el predio, no se encuentra en un área de amenaza y riesgo, ni se encuentra ubicado en áreas de protección y ni en suelo de conservación.

Que con fundamento en las facultades conferidas por la Ley 1537 de 2012, se hace necesario que el Municipio de Garagoa transfiera a título gratuito, la propiedad de los inmuebles adquiridos para el desarrollo de los proyectos de vivienda DE INTERÉS SOCIAL aprobados en el Plan Municipal de Desarrollo, los cuales se transferirán al patrimonio autónomo constituido específicamente para el desarrollo de los proyectos habitacionales que se adelantarán sobre los inmuebles que sean de propiedad del Municipio de Garagoa o los que adquiera con posterioridad a este acuerdo para el mismo propósito.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto Número 1533 del 26 de agosto de 2019 Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento' de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas"

Que el inciso primero del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022, dispone que la Vivienda de Interés Social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Que es obligación del MUNICIPIO DE GARAGOA, atender los mandatos constitucionales y legales, en especial los ordenados por las leyes y normas expedidas por el Gobierno Nacional y por las sentencias emitidas por las altas cortes del Estado en lo relacionado con la atención a la población desplazada, las víctimas y población vulnerable residente en el MUNICIPIO DE GARAGOA.

Que en consideración a la dinámica y ritmo de crecimiento del MUNICIPIO DE GARAGOA se hace necesario promover y adelantar proyectos de vivienda DE INTERÉS SOCIAL, acorde con lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución Política y en cumplimiento a la política social prevista en el Plan de Desarrollo Municipal 2020 – 2023 “ES EL MOMENTO DE TODOS”. El Honorable Concejo Municipal de Garagoa expidió el Acuerdo No. 010 (11-Junio-2019) “POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EN EL MUNICIPIO DE GARAGOA, BOYACA, EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL ORDEN MUNICIPAL, SE CONFIEREN ALGUNAS AUTORIZACIONES AL ALCALDE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”., autorizando al MUNICIPIO DE GARAGOA para entregar los recursos y los bienes inmuebles de que



disponga a título de subsidio familiar de vivienda en especie y que además faculta al Alcalde Municipal para suscribir los contratos de fiducia mercantil requeridos para el desarrollo del proyecto de vivienda contemplado en el plan de desarrollo.

Que para la Administración Municipal 2020-2023 es importante cumplir con las metas del Plan de Desarrollo, mediante el desarrollo de la política municipal de vivienda, que cierre las brechas del déficit cuantitativo habitacional y reducir el déficit cualitativo, acelerar la integración funcional de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado intensificando los procesos de mejoramiento integral y consolidación del hábitat urbano y rural.

Que mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo la Administración Municipal de Garagoa pretende garantizar el buen manejo y la administración adecuada de los recursos destinados para el Proyecto de Vivienda DE INTERÉS SOCIAL, así como el Crédito Constructor que debe aportar el FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR que será seleccionado mediante un proceso de Licitación pública. Resguardando todos los recursos para garantizar que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y garantizar su posterior etapa de postventa. Igualmente permitirá que el proyecto se desarrolle en su totalidad pues adquiere mediante el Patrimonio Autónomo la personería jurídica necesaria para lograr este propósito.

Que el Municipio celebró contrato de fiducia mercantil de administración y pagos fideicomiso N° 001-2020 con fiduciaria central para la administración de los bienes con los cuales se constituye patrimonio autónomo, para lo cual la fiduciaria deberá gestionar: a) Adquirir y Mantener la titularidad jurídica del inmueble que se transfiera para la conformación e incremento del presente patrimonio autónomo y b) Administrar los recursos con los cuales se incremente el **FIDEICOMISO**, en los Fondos administrados por **LA FIDUCIARIA**.

Que por lo anterior se hace necesario seleccionar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que desarrollará el proyecto de vivienda DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO “URBANIZACION VILLA PAZ” en el MUNICIPIO DE GARAGOA con apego a los términos del pliego de Licitación Pública.

De conformidad con todo lo expuesto, pese a que el objeto a desarrollar no reviste la naturaleza jurídico contractual de “obra pública”, y que no se requiere para el desarrollo del objeto a contratar imputación de costos con cargo al presupuesto público municipal, en aras de la transparencia, la publicidad y la selección objetiva, y la garantía de los principios propios de la función pública, se considera legal, oportuno y pertinente, el llevar a cabo la presente selección de particular como resultado de un proceso de Licitación Pública, como mecanismo que garantiza la selección objetiva en la selección de contratistas del Estado.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR**

### **2.1. OBJETO.**

SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA “URBANIZACION VILLA PAZ”, EN EL MUNICIPIO DE GARAGOA, BOYACA.”

### **2.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS**

Luego de analizado el documento que consagra los Códigos Estándar de Productos Y servicios de naciones Unidad –UNSPSC-y el Manual para la Codificación de Bienes y



Servicios, expedido por Colombia Compra eficiente, se ha establecido que el objeto del contrato del presente proceso de selección se identifica así:

**TABLA 1. CLASIFICACION DE LOS BIENES DE ACUERDO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.**

<b>CODIGO UNSPS</b>	<b>NIVEL 1 SEGMENTO</b>	<b>NIVEL 2 FAMILIA</b>	<b>NIVEL 3 CLASE</b>
<b>72 10 15</b>	72 -	10 -	15 -
	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de apoyo para la construcción
<b>72 10 33</b>	72 -	10 -	33 -
	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de mantenimiento y reparaciones de infraestructura
<b>72 11 10</b>	72 -	11 -	10 -
	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de construcción de edificaciones residenciales	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
<b>72 11 11</b>	72 -	11 -	11 -
	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de construcción de edificaciones residenciales	Servicios de construcción de unidades multifamiliares
<b>72 14 15</b>	72 -	14 -	15 -
	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de construcción pesada	Servicios de preparación de tierras
<b>72 15 27</b>	72 -	15 -	27 -
	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de instalación y reparación de concreto
<b>72 15 39</b>	72 -	15 -	39 -
	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicio de preparación de obras de construcción
<b>80 10 15</b>	80 -	10 -	15 -
	Servicios de gestión servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
<b>80 10 16</b>	80 -	10 -	16 -
	Servicios de gestión servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Gerencia de proyectos
<b>81 10 15</b>	81 -	10 -	15 -
	Servicios basados en ingeniera	Servicios profesionales de	Ingeniería civil



	investigación y tecnología	ingeniería y arquitectura	
--	----------------------------	---------------------------	--

### 3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

#### 3.1 Partes del Fideicomiso.

- El FIDUCIARIO que es la Sociedad Fiduciaria encargada de administrar los bienes
- FIDEICOMITENTE APORTANTE que es el Municipio de Garagoa, propietario del predio que se aporta a título de fiducia mercantil en el cual se va a desarrollar el proyecto de vivienda.
- FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, que será la persona –empresa constructora profesional- que resulte seleccionada, que será el único responsable del Proyecto quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción total de las obras que lo conforman.
- Los Compradores: Son las personas naturales que celebren contratos de promesa de compraventa de las unidades de dominio privado, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este contrato.

#### 3.2 Objeto y Finalidad del Patrimonio Autónomo

Mediante la constitución del Patrimonio Autónomo la Administración Municipal pretende realizar el manejo y la administración de los recursos destinados para el proyecto de vivienda como se establece en los literales de Cierre Financiero y de Fuentes y Forma de Financiación del presente del Pliego de Condiciones. Permitiendo que el proyecto se desarrolle en su totalidad pues el Patrimonio Autónomo será el vehículo para lograr este propósito.

La Sociedad Fiduciaria administrará todos los recursos que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares.

El contrato de fiducia mercantil irrevocable tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales la FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- Recibir y administrar el bien inmueble aportado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los demás activos aportados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, así como por los COMPRADORES, siguiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, con el fin de permitir y facilitar el desarrollo del Proyecto.
- De acuerdo a las instrucciones que para tal fin imparta el FIDEICOMITENTE APORTANTE, reglamentar y/o modificar el contrato de Fiducia de Mercantil en un contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria, cuyo objeto principal consistirá la vinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, que será la Persona que resulte favorecida de la presente Licitación Pública.
- Suscribir dentro de los ocho (8) días siguientes a la celebración del primer Comité Fiduciario los contratos derivados con el Estructurador y Coordinador, los demás profesionales requeridos y los SUPERVISORES TÉCNICOS INDEPENDIENTES de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 1796 de 2016, conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta el COMITÉ FIDUCIARIO.



- d) Coadyuvar en el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo y construcción y demás autorizaciones por parte de las entidades que se requieran para el desarrollo del Proyecto.
- e) Por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, realizar los desembolsos que éste le solicite relacionados directamente y en forma exclusiva con la ejecución total del Proyecto, los cuales se contabilizarán en el fideicomiso como un anticipo.
- f) Escriturar las unidades de vivienda privadas resultantes del Proyecto de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES y las demás que surjan del mismo. Las escrituras serán suscritas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en su Calidad de Constructor, por la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y representante del Patrimonio Autónomo, los compradores y las entidades financieras que otorguen los créditos individuales de largo plazo.
- g) Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con el FINANCIADOR, con los recursos del Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.
- h) Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las pólizas establecidas y requeridas para garantizar el Proyecto.
- i) Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el Patrimonio Autónomo.
- j) Permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, desarrollar y ejecutar por su propia cuenta el Proyecto de Vivienda de acuerdo con lo previsto en el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, se declara que la finalidad exclusiva del Patrimonio Autónomo que se constituye es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda.
- k) La FIDUCIARIA coadyubara, mediante la expedición de las certificaciones correspondan, al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, devolución del IVA por la adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social, mediante la expedición de las certificaciones que este requiera para adelantar el trámite ante la entidad.
- l) Presentar dentro de los Quince (15) días calendario siguientes a las suscripción del contrato de fiducia mercantil al FIDEICOMITENTE APORTANTE, al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el MANUAL OPERATIVO que registrará el Desarrollo del Fideicomiso, el cual contendrá los lineamientos generales operativos del FIDEICOMISO de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato y en el Pliego de Condiciones y presentarlo para su aprobación, en medio físico y magnético. Este manual es indicativo de los procesos y procedimientos y en ningún momento podrá convertirse en requisito para que la Sociedad Fiduciaria o los Fideicomitentes puedan ejecutar sus obligaciones.
- m) Permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la realización de las preventas del Proyecto, para lo cual éste, suscribirá un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, acto seguido a la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil; con el objeto de administrar los recursos de las personas interesadas en separar cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto.



- n) La FIDUCIARIA recibirá por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE los respectivos predios, previa presentación del Estudio de Títulos que le entrega el FIDEICOMITENTE APORTANTE y de acuerdo al resultado de este estudio se reservará el derecho o la potestad de aceptar u oponerse a la transferencia de los inmuebles sin que esto implique un incumplimiento al contrato.
- o) Estos bienes serán entregados a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la FIDUCIARIA COMODANTE no indemnizará por las expensas que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haya hecho para la conservación o mejoramiento del bien fideicomitado. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los bienes que se prestan por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.
- p) Transferencia de Bienes a la Fiduciaria y Constitución del Patrimonio Autónomo.
- q) El FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a título de fiducia mercantil el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado con Cédula Catastral 152990100000001540007000000000; Matricula Inmobiliaria 078-39128 que es de su propiedad.

### 3.3 Descripción del inmueble en donde se desarrollará el proyecto

El predio identificado con Cédula Catastral 152990100000001540007000000000; Matricula Inmobiliaria 078-39128; donde se construirá el proyecto Villa Paz está localizado en el área urbana en la carrera 11 entre calles 15-15A; con nomenclatura: Lote de Terreno; Uso del Suelo Urbano Vivienda.

#### Alcance

El alcance del proceso es seleccionar un inversionista constructor asociado, todas las personas naturales, jurídicas, consorcios para la construcción de un proyecto de vivienda que cumpla con los requisitos; para que se presenten en la convocatoria pública “Programa de Vivienda de Interés Social” y quien deberá ofrecer las mejores condiciones para la construcción de mínimo 103 soluciones de vivienda en altura de interés social (VIS) con urbanismo bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado VILLA PAZ en el LOTE 02A con matrícula inmobiliaria 078-39128 y con un área bruta de 9943.50 m2, ubicado en el área urbana del Municipio de Garagoa-Departamento de Boyacá, cerca la Institución educativa Técnica San Luis, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento y las que determine la FIDUCIARIA. Quien obra en calidad de vocera y administradora de VILLA PAZ - PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, es decir, que la persona natural o jurídica seleccionada, se remitirá a la fiduciaria para que celebre el respectivo contrato con dicha entidad y por lo tanto deberá acogerse a los parámetros y términos que ella determine a nivel contractual y para ello se deberá presentar un (1) proyecto desagregado de la siguiente manera:

Proyecto	Mínimo unidades habitacionales
Villa paz municipio De Garagoa	103



El constructor deberá presentarse como oferente ante el Municipio de Garagoa y ejecutar el proyecto total de VILLA PAZ en el Municipio, con todos los requerimientos solicitados por la presente convocatoria.

Lo anterior, contribuye notablemente al mejoramiento de la calidad de vida de la población a la cual se dirige el proyecto, pretendiendo ejecutar viviendas integrales para suplir las necesidades de la población vulnerable en tema de vivienda, todo conformado dentro de una misma unidad habitacional.

### 3.4 Posibles etapas a desarrollar

De acuerdo con la implantación urbanística que logre realizar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acorde con el correspondiente Certificado de Demarcación Informativa, se debe proponer el desarrollo por Etapas, así:

**Tabla. Etapas del proyecto a desarrollar**

No Etapa	No CASAS	No APTOS	TOTAL
Etapa 01	22	0	22
Etapa 02	21	0	21
Etapa 03	0	60	60
<b>TOTALES</b>	<b>43</b>	<b>60</b>	<b>103</b>

La cantidad de viviendas de cada etapa se determinará con base en la Licencia de Urbanismo y Construcción.

Siendo el ideal la ejecución del proyecto en una sola etapa, siempre y cuando la cantidad de hogares postulados garanticen el cumplimiento del punto de equilibrio en ventas requerido.

### 3.5 Descripción detallada del proyecto

El proyecto estará enmarcado en los parámetros de vivienda de interés social VIS, consiste en la construcción y venta de 43 casas con opción de ampliación de 2do piso en lotes de 88 m<sup>2</sup> con 71.74 m<sup>2</sup> construidos que incluye: Parqueadero privado, sala comedor, cocina, patio de ropas, espacio para habitación o estudio, (1) una habitación, con (1) un baño privado, (1) una habitación, (1) un baño social, Con acabados Las casas constan de una estructura independiente, iniciando con vigas de cimentación, sus respectivas vigas de amarre, la estructura principalmente es en muros de mampostería confinada y columnas en concreto y su cubierta es a dos aguas en teja colombit. Estas casas están distribuidas en tres manzanas con vías y andenes peatonales. Adicionalmente cuenta con zonas verdes, jardines, sendero ecológico, zona biosaludable y parque infantil. y 60 apartamentos en conjunto cerrado, distribuidos en 3 Torres de 5 pisos cada una con 4 aptos por piso, con zonas comunes, portería, parqueadero comunal, zonas verdes, jardines y parque infantil. Se dividen en 2 tipos de apartamentos: 40 Apartamentos TIPO I Con un Área construida de 45.70 m<sup>2</sup> consta de: Sala-comedor, Cocina, Zona de ropas, Balcón, Espacio para habitación o estudio, (2) Dos habitaciones, (1) un baño y Sin acabados (obra gris). 20 Apartamentos Tipo II .Con un Área construida de 56 m<sup>2</sup> consta de: Sala-comedor, Cocina, Zona de ropas, Balcón, Espacio para habitación o estudio, (1) Una habitación con (1) baño privado, (1) Una habitación, (1) un baño social, Sin acabados (obra gris). El proyecto se desarrollará en 3 etapas así: ETAPA 1. Construcción de 22 casas (manzanas 1 y 2); ETAPA 2. Construcción de 21 casas (manzana 3) y ETAPA 3 Construcción de las 3 torres (60 apartamentos).

#### 3.5.1 Cálculo y administración de las ventas.



Los recursos serán manejados a través de un contrato de fiducia mercantil, en todo caso las ventas se realizarán siempre a través del Patrimonio Autónomo, por lo cual el promotor no podrá captar ni recibir recursos de los compradores por fuera de éste y se calcularán de la siguiente forma:

- Por la venta de las unidades de vivienda por Tipo, al valor máximo del tope en SMMLV multiplicado por el número resultante de unidades típicas.
- Por la venta de las unidades de vivienda Atípicas, a un valor proporcional a la menor área construida con respecto al área del apartamento tipo, multiplicado por el número resultante de unidades atípicas que corresponde a los apartamentos de primer piso adyacentes a las circulaciones de cada torre.
- El valor de venta de las unidades inmobiliarias resultantes al valor establecido por el comité fiduciario para cada tipología de vivienda.

La sumatoria de estos tres ítems arrojará el valor total del proyecto.

El número final de viviendas resultantes, así como el valor unitario de las mismas podrá tener valores diferentes, de acuerdo con la propuesta y diseños presentados por el Proponente que resulte seleccionado y que sean aprobados por Planeación Municipal.

Los precios se ajustarán al valor del SMMLV del año en que se firme la escritura pública de compra venta con el comprador de la respectiva unidad inmobiliaria. En ningún caso y en cualquier año, el valor de escrituración de las unidades de vivienda no podrá exceder el tope aprobado en SMMLV por el Comité Fiduciario.

### **3.5.2 Cantidad de Unidades de Viviendas del Proyecto.**

El número de unidades de vivienda propuestas por el Proponente para el predio serán calculadas con base en las áreas netas y útiles del predio.

De igual forma las áreas propuestas a construir serán determinadas por el Proponente con base en los precios del mercado, la disponibilidad de materiales, mano de obra y las distancias y fletes que afectan los precios en cada provincia del departamento, en todo caso las viviendas propuestas no podrán ser inferiores a:

1. Vivienda CASA: SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (71,74 m<sup>2</sup>) y
2. Vivienda APARTAMENTO TIPO I: CUARENTA Y CINCO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (45,70 m<sup>2</sup>).
3. Vivienda APARTAMENTO TIPO II: CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56,00)

Con los respectivos equipamientos comunales construidos requeridos en el Anexo Técnico.

### **3.5.2 Fases de operación del proyecto**

#### **A. Fase de Pre obra**

En esta etapa se deben acometer por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, todos los estudios y análisis relacionados con la verificación de la cabida y linderos del predio, el diseño urbanístico y arquitectónico de la urbanización y de las unidades de vivienda, los estudios de suelos, los diseños a nivel de proyecto arquitectónico, verificación de las disponibilidades, capacidad de las redes y conexiones a los SSPP domiciliarios de acueducto, alcantarillados pluvial y sanitario, de energía y de gas natural, preparación de todos los estudios, cálculos, diseños y presupuestos definitivos arquitectónicos, estructurales y de SSPP que serán presentados ante la



Secretaria de Planeación que los estudiará y aprobará. Esta fase concluye con la radicación de los documentos para el trámite las Licencias de Urbanismo y Construcción.

Transcurridos los primeros veinte (20) días calendario el FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR deberá presentar ante el Comité Fiduciario un avance del total de las actividades que hace parte de esta fase.

Durante esta etapa el contratista se compromete a entregar los siguientes productos:

- Levantamiento topográfico
- Estudio de suelos
- Diseño urbanístico
- Diseño hidráulico y sanitario
- Diseño arquitectónico
- Diseño eléctrico
- Diseño estructural
- Presupuesto
- PLANOS
- Demás estudios o documentos solicitados para la ejecución del proyecto

No obstante, al listado anterior, el proponente seleccionado de esta convocatoria deberá hacer la gestión de levantamiento de toda la información que sobre el proyecto exista en el archivo de la Entidad, donde podrá encontrarse más documentación relacionada con el mismo.

En caso en que los estudios y diseños entregados por la entidad no cumplan las condiciones técnicas necesarias para la ejecución del proyecto en su etapa de construcción, será obligación del Contratista presentar un informe al contratante en el que relacione y referencie en detalle los lineamientos de cada estudio y/o diseño que deberá ajustarse, actualizarse, complementarse y/o elaborarse, contando con la respectiva revisión y aprobación del Instituto o a quien el MUNICIPIO DE GARAGOA determine.

Asimismo, y como resultado de la revisión, y posible ajuste y complementación de los productos mencionados anteriormente, y en caso de que se requiera, se deben elaborar los planos de detalle para que durante el proceso de ejecución de obra se cuente con la información necesaria para el desarrollo de la misma.

Nota: Se deberá presentar para cada producto con memorial de responsabilidad de cada especialista que los mismos cumplen con las normas correspondientes.

Plazo: CUARENTA Y CINCO (45) días calendario.

### **B. Fase de Licenciamiento e Inicio de Obra**

Etapa de obtención de Licencias de Urbanismo y Construcción y se tramitarán las factibilidades de SSPP, se procederá a la instalación del campamento y el cerramiento de la obra, así como el adelanto de las obras de movimiento de tierras y adecuación del predio.

Una vez sean expedidas las Licencias de Urbanismo y Construcción, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR iniciará las obras de construcción de la urbanización.

Plazo: Será de máximo Treinta (30) días



### C. Fase de preventas.

Dará inicio dentro de los ocho días siguientes a la firma del contrato de fiducia mercantil, tiempo durante el cual se vincularán los hogares postulados al proyecto y se tramitarán ante la Sociedad Fiduciaria las vinculaciones y la certificación del punto de equilibrio.

Si el punto de equilibrio se obtiene con anterioridad al plazo establecido la obra iniciará en dicha fecha siempre y cuando se cuente con las Licencias de Urbanismo y Construcción vigentes y ejecutoriadas y se haya verificado que las conexiones a las redes de los servicios públicos son efectivas.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá dar inicio a su riesgo las obras cuando considere que cuenta con el número de hogares compradores suficientes para garantizar la ejecución del proyecto.

En esta fase el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe inscribir el proyecto ante Mi Casa Ya y en Minvivienda.

Plazo: Será de hasta SEIS (06) meses

### D. Fase de Construcción de las obras del Proyecto de Vivienda.

Durante esta etapa el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por la **FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutara las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada etapa constructiva del **PROYECTO**.

Será contabilizado de la siguiente forma, a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra por parte del Consejo de Administración, el proyecto podrá ser ejecutado por etapas, así:

- Para la primera etapa será de DOCE (12) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.
- Para las etapas posteriores será de DOCE (12) meses PARA CADA ETAPA contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.
- El plazo para la entrega efectiva a los hogares compradores en cada etapa ejecutada será de hasta UN (1) mes, contado a partir de la terminación de las obras de cada etapa.
- El plazo para la entrega de los Equipamientos comunales construidos al Consejo de Administración será de hasta UN (1) mes después de haberse celebrado la primera Asamblea de Copropietarios.

### E. Fase de entrega del proyecto

El contratista deberá solicitar a la interventoría o supervisión con treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación de las viviendas establecida en el cronograma de obra, la visita del interventor para que éste defina si procede la emisión del certificado de existencia de las viviendas. A esta solicitud se deberán adjuntar todos los documentos indicados en el pliego de condiciones y los demás que se requieran para la expedición de los certificados, de acuerdo con la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, para VIS (si aplican), cuando no hayan sido previamente remitidos al interventor. En todo caso, la terminación deberá darse dentro del plazo previsto en el cronograma definido con el interventor.



Los certificados de existencia deberán emitirse dentro del mes siguiente a la fecha de terminación establecida en el cronograma de obra aprobado por la interventoría, para que se realice la visita respectiva por parte del Interventor, siempre y cuando el contratista haya entregado los documentos requeridos para la expedición de los certificados y las viviendas cumplan lo indicado en estos términos de referencia y sus anexos.

Igualmente, el contratista deberá hacer entrega de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos domiciliarios, a las entidades municipales competentes para su recibo. También, deberá entregar a la entidad propietaria del predio en que se haya ejecutado el proyecto, las zonas comunes, cuando sea el caso, los cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

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

En general, el contratista deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto del convenio, cumpliendo todos los requisitos de las licencias de urbanización y construcción, permisos, conexiones de servicios públicos domiciliarios, y el reglamento de propiedad horizontal, si es el caso.

En el evento en que el Municipio se haya comprometido expresamente a la ejecución de obras complementarias, relacionadas con el respectivo proyecto de vivienda, en el marco de convenios interadministrativos de cooperación suscritos con otros Entes, y no se hayan finalizado las mismas para la fecha en que se deban expedir los certificados de existencia por parte del interventor, los certificados se podrán expedir haciendo referencia a esta situación, siempre y cuando el contratista del contrato de diseño y construcción haya informado oportunamente al interventor acerca de los atrasos en la ejecución de las obras a cargo del Municipio, lo cual debe ser ratificado por el interventor y podrá ser objeto de revisión por parte del Comité Técnico del Fideicomiso.

Si dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha prevista en el cronograma para la terminación de las viviendas, no se han emitido los certificados de existencia de las mismas, y no se ha recibido a satisfacción la totalidad del proyecto por parte del interventor, se iniciará el proceso establecido en los pliegos de condiciones, para los casos de presunto incumplimiento del contratista.

El contratista podrá realizar el proyecto por fases y entregas parciales de viviendas totalmente terminadas y habitables, cuya existencia haya certificado el interventor, y siempre y cuando se entreguen los demás documentos establecidos en los pliegos de condiciones.

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



para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios y no beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

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

Plazo: Sera de máximo treinta (30) días

#### **F. Fases de liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil.**

Concluida la fase de construcción y entrega total de las viviendas, de los equipamientos comunales construidos y de las áreas de cesión.

Plazo: Será de máximo CUATRO (4) meses

#### **G. Iniciación de la ejecución del proyecto**

Una vez que se haya dado la selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y se haya vinculado al Patrimonio Autónomo se dará inicio a todas las actividades que permitan el inicio de la ejecución del proyecto, es decir que se procederá por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a realizar todas las obligaciones y actividades relacionadas en este documento, en el anexo técnico y en la minuta del contrato de fiducia mercantil.

##### **3.7.1 Actas de Inicio y de Recibo de las Obras.**

Las Actas de Inicio de las Obras para cada etapa serán suscritas por el Representante Legal y el Director del proyecto del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por el MUNICIPIO por intermedio de su Secretaría de Planeación.

Las actas de entrega de las obras se deben suscribir de la siguiente forma: a) para las unidades de vivienda por cada hogar comprador al momento del recibo de su unidad residencial, b) de las obras de los equipamientos comunales construidos por el consejo de administración elegido en la primera asamblea general del conjunto residencial que deberá ser convocada a más tardar un mes después de haber entregado la mitad más uno de las unidades residenciales que conforman la urbanización y c) las áreas de cesión por el funcionario que designe el Alcalde Municipal por intermedio de la Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces. Estas actas deberán estar acompañadas por las copias de las pólizas de que trata literal XII de estos pliegos de condiciones.

##### **3.7.2 Oficina de Ventas, Vallas, Banderas y Publicidad del Proyecto.**

Una vez se suscriba el contrato de fiducia mercantil del proyecto, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR procederá a la instalación inmediata de la Oficina de Ventas del proyecto y se fijará el cronograma para dar inicio al proceso de las separaciones y preventas a través del encargo fiduciario. No obstante, lo anterior el proponente podrá operar la Oficina de Vivienda que le sea entregada por el Municipio, en donde hoy en día se atienden los hogares que se vinculan al proyecto.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR colocará una (1) valla de acuerdo con las dimensiones del ANEXO TÉCNICO y en la ubicación que este le determine, pudiendo ser en el sitio del lote o en otro lugar.



El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR colocará banderas que identifiquen el predio del proyecto, de acuerdo con las dimensiones del ANEXO TÉCNICO con los colores que le indique el Alcalde Municipal.

La valla y las banderas serán instaladas dentro de los quince (15) días hábiles siguiente a la firma del Contrato.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará publicidad y difusión del proyecto en las revistas especializadas en vivienda, volantes, plegables, etc., de acuerdo con las dimensiones y especificaciones que establezca su departamento comercial en coordinación con el Municipio

### **3.8 Obligaciones de las partes**

#### **3.8.1 Obligaciones del constructor**

1. Llevar a cabo la promoción y venta de cada solución de vivienda de interés social, en Acompañamiento del Instituto de Desarrollo Municipal de Garagoa.
2. Constituir un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria donde se aportará el lote de terreno y se consignaran las cuotas iniciales de los hogares interesados en adquirir las soluciones habitacionales, recursos que solo podrán ser movilizados una vez se alcance el punto de equilibrio del proyecto, según propuesta presentada por el constructor participe.
3. Llevar a cabo la construcción y financiación de mínimo 103 unidades de vivienda de interés social, conforme a las características técnicas del proyecto presentado, y en todo caso cumpliendo las recomendaciones del estudio de suelos.
4. El constructor deberá tener en cuenta que el proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).
5. De acuerdo a lo anterior se debe tener en cuenta que 1% de los apartamentos debe estar construido de acuerdo a las especificaciones técnicas para personas con movilidad reducida.
6. • Presentar los estudios de los diseños estructurales, redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telecomunicaciones, redes de gas domiciliario internas y externas o los demás diseños que se requieran para el desarrollo del proyecto y presentarlos para aprobación del área técnica del Instituto de Desarrollo Municipal de Garagoa.
7. • Elaboración de las especificaciones técnicas detalladas en el presupuesto para la construcción de las obras de urbanismo y de los apartamentos, siguiendo los diseños y toda la normatividad vigente, las cuales deben estar aprobadas por la interventoría para el inicio de las obras. En todo caso el proyecto debe cumplir con las especificaciones mínimas definidas en este documento y sus anexos.
8. Presentar los programas o planes para ejecución de la obra
9. Suscribir las actas de inicio, en el momento de iniciar con la ejecución del contrato.



10. 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.
11. 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 foliando y en registro de datos en el mismo debe ser continuo y sin espacios.
12. Presentar los informes que le solicite el interventor o el MUNICIPIO DE GARAGOA en relación con la ejecución del proyecto y entregar toda la información requerida por los mismos, que se relaciones con la ejecución del proyecto.
13. Adelantar todos los trámites necesarios para las modificaciones o actualizaciones de las licencias de Construcción urbanística si se presentan para el proyecto AMALÍ RESIDENCIAL, asumiendo todos los gastos y costos que estos trámites impliquen.
14. Tramitar y presentar todos los certificados o permisos que sean necesarios para la entrega y habitabilidad del proyecto.
15. Permitir que el interventor realice visitas de seguimiento a la obra las veces que el considere necesario durante el periodo de ejecución de obra hasta que se realice la entrega de la obra por parte del constructor al I
16. Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento del cronograma. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al MUNICIPIO DE GARAGOA, el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, la fecha de terminación de las viviendas no podrá superar lo establecido en la presente invitación, salvo que el contratista justifique el retraso y su justificación sea avalada por el interventor, caso en el cual los respectivos informes deben ser presentados al MUNICIPIO DE GARAGOA, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación del cronograma y/o contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo.
17. 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.
18. En el caso en que el interventor no emita el certificado de existencia de las viviendas, se dará traslado del informe respectivo al CONTRATISTA, para que se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días. Si una vez revisada la respuesta del CONTRATISTA, el interventor mantiene su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará por terminado el contrato previa aprobación del MUNICIPIO DE GARAGOA.
19. Elaborar el reglamento de propiedad horizontal y adelantar los trámites necesarios para el registro del mismo de los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a entregar.



20. Entregar el reglamento de propiedad horizontal, el manual de usuario de la vivienda y elaboración de escrituras.
21. Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
22. 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.
23. Comparecer en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de las actas de terminación y liquidación del contrato y de entrega material de las viviendas, así como a las demás obras realizadas en ejecución del proyecto.
24. Obligarse a presentar, para la legalización del contrato y para aprobación del MUNICIPIO DE GARAGOA, 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 contratista, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no sé qué el mencionado certificado o su equivalente, establezca que la firma podrá
25. identificarse con la sigla. Cuando el contratista sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor 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.
26. 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.
27. 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 cumpla alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la 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 contratista, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité evaluador del MUNICIPIO DE GARAGOA.
28. Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor del contrato como una cláusula penal pecuniaria, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista. El incumplimiento se definirá por parte del Comité evaluador del MUNICIPIO DE GARAGOA que conforme la Entidad, previo requerimiento al contratista 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 contratista y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente entregadas para el momento en que el contratista incurra en incumplimiento de sus obligaciones.



29. Entregar todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos RÉCORD del proyecto definitivo, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de interventoría y liquidación de obra, se deberá entregar 2 copias de los planos récord.
30. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de contratista.
31. Pagar los impuestos a que haya lugar para lograr la ejecución de los proyectos y de las figuras de negocio creadas para el proyecto.
32. Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las obras, según las actividades descritas en el cronograma presentado por el contratista.
33. Utilizar en el desarrollo de las obras, productos originales, nuevos, no remanufacturados, ni repotenciados, de conformidad con las especificaciones técnicas solicitadas en la presente invitación y sus anexos.
34. Reemplazar a sus expensas y entera satisfacción de interventor, sin costo alguno, todos los bienes o materiales que resulten de mala calidad o con defectos de fabricación.
35. Asistir a los comités y demás reuniones de seguimiento que se realicen en desarrollo de la unión temporal y que sean programas por el interventor o por el MUNICIPIO DE GARAGOA.
36. Suscribir todas las actas de las reuniones que se adelanten en desarrollo del contrato de obra y remitirlas al interventor, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes, junto con los documentos que soporten el contenido de las mismas.
37. 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.
38. Cumplir en el desarrollo de los contratos, con las normas de seguridad industrial y de salud ocupacional a que haya lugar.
39. Entregar las viviendas y las demás zonas que hagan parte del proyecto en perfecto estado.
40. Presentar un informe final de ejecución de las obras.
41. Entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto.
42. 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.
43. Atender las recomendaciones y requerimientos que haga el MUNICIPIO DE GARAGOA y corregir cualquier falla o errores que se cometa en la ejecución del proyecto VIS.
44. Acatar las disposiciones que en materia de seguridad industrial que se le sean impuestas a las personas que realizará la ejecución del proyecto.



45. 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 del equipo o maquinaria y por todas las obligaciones tributarias generadas por y con ocasión de la ejecución del proyecto.
46. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para la ejecución del objeto de la Unión Temporal.
47. Realizar todos los trámites requeridos y asumir los costos necesarios para la liquidación de las figuras de negocio creadas para el proyecto.
48. Suscribir las pólizas respectivas, en caso de adición, suspensión, prórroga o cuando fuere el caso.
49. Las demás propias, derivadas, inherentes y necesarias para el desarrollo de las figuras de negocio creadas para el proyecto.
50. Una vez se constituya y las figuras de negocio creada para el proyecto, suscribir el documento denominado “Compromiso de cumplimiento de las obligaciones del oferente en el marco del Programa VIS” dentro del término señalado en el cronograma del proceso de selección.
51. Cumplir con las fechas y/o plazos propuestos para: i) la terminación de las viviendas ii) la escrituración y entrega de las viviendas a los compradores del programa VIS, de acuerdo a los términos establecidos por la ley en articulación con el cronograma de actividades que el contratista debe entregar al MUNICIPIO DE GARAGOA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio del contrato.
52. Cumplir durante el proceso de 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 Nro. 06 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que le sean aplicables.
53. Mantener indemne al MUNICIPIO DE GARAGOA, frente a cualquier reclamación que se llegare a presentar como consecuencia del desarrollo del proyecto, así como atender oportunamente las reclamaciones de los propietarios en materia de garantías y posventas acordes a la normatividad vigente.
54. El proyecto deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, De conformidad con la ley 1796 de 2016 TÍTULO II, CAPÍTULO I y los decretos reglamentarios correspondientes, la misma deberá ser asumida y contratada por el Constructor Inversionista.
55. Las herramientas que se emplearán para el desarrollo del proyecto se deberán ajustar a la utilización de medios informáticos, con la consecuente utilización del software necesario que aplique a cada especialidad, para posteriormente ser coordinadas de la siguiente manera: Para especialidades como arquitectura, estructura, redes hidrosanitarias, RCI, gas, redes eléctricas, voz y datos, control de acceso, HVAC, y las demás que se requieran, deberán coordinarse implementando metodología BIM en formato \*.PLN, PLA by Graphisoft; para la programación de intervención se empleará herramientas en formato \*.MPP en Software tipo MSPProject o similar; para el presupuesto de obra se empleará herramientas en formato \*.XLS en Software tipo Excel o similar; para las presentaciones se empleará herramientas en formato \*.PPT, \*.PDF, \*.DOC en Software tipo MS Office, Acrobat o similares. No obstante, lo anterior, en caso de que FINDETER y/o el SENA requieran la



presentación de uno de los productos en un formato diferente, es obligación del contratista atender tal solicitud, y de la interventoría la respectiva revisión y aprobación.

56. Para la Implementación de Metodología BIM (Building Information Modeling). El Contratista deberá utilizar software compatible con el software "Archicad by Graphisoft", para lo que se recomienda usar ecosistema BIMcloud.
57. El valor de la interventoría deberá ser asumido por parte del encargo fiduciario en la modalidad que se realice y será seleccionada por el comité que se conforme.
58. El contratista deberá acreditar la incorporación de personal profesional menor de veintiocho (28) recién graduado que en ningún caso podrá exceder de dos (2) años por empleado, en atención a la Ley 1429 de 2010.

NOTA: El CONSTRUCTOR ASOCIADO, del proyecto deberá aportar la totalidad de los Recursos económicos necesarios para la ejecución del proyecto los cuales serán recuperados por éste con la comercialización de las unidades inmobiliarias realizadas. En tal sentido el proponente debe presentar el flujo de caja esperado del proyecto.

### **3.8.2 Obligaciones del municipio de Garagoa**

1. Realizar el debido acompañamiento al Contratista para Llevar a cabo la promoción y venta de cada solución de vivienda de interés social, y apoyar el proceso mediante la entrega del listado de los potenciales beneficiarios.
2. Prestar la asesoría y asistencia que requieran los hogares postulantes del proyecto de vivienda de interés social hasta la terminación del proyecto y entrega de la vivienda en las condiciones pactadas.
3. Verificar que los recursos sean invertidos únicamente en el desarrollo del proyecto y construcción de las soluciones de vivienda de interés social de este proyecto.
4. Verificar que se efectuó la entrega de las unidades a los hogares en los términos y según los diseños aprobados y presentados por el proponente.
5. Disponerse a conciliar los diseños arquitectónicos y urbanísticos del proyecto con demás diseños o estudios, velando por la viabilidad del desarrollo y construcción de los mismos.
6. Revisar y aprobar oportunamente todos los diseños, estudios, y modificaciones referentes al proyecto, antes de la ejecución de los mismos.
7. Aportar el lote de terreno a la fiducia mercantil que se constituya por el constructor participe, con un área bruta de (9943.50 M2)

## **3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICO**

### **3.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN**



El presente proceso se rige por las normas previstas en la ley 1537 de 2012, que define que la selección se rige integralmente por la normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetivo, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicara el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo la Fiduciaria Central S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VILLA PAZ**, EN EL MUNICIPIO DE GARAGOA, BOYACA. y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publica las condiciones exigidas en este proceso para que Municipio proceda a elegir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR encargado de ejecutar el proyecto.

### 3.2 IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

Se suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Inversión y Pagos del tipo de Administración Inmobiliaria de Proyectos de Construcción, mediante el cual la Fiduciaria adelantara el proceso de selección del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por medio de una Licitación pública que será publicada en la página web de dicha entidad, para que recepciones las propuestas y demás documentos requeridos por el Municipio de Garagoa y a quien le serán entregados para su evaluación y respectiva selección.

Como forma de garantizar el manejo de los recursos, el proponente seleccionado y el Municipio concurrirán a la constitución de un Patrimonio Autónomo, herramienta financiera que genera confianza y transparencia para todas las partes que intervienen, por tal razón en el mismo se realizara el manejo de todos los recursos, independientemente de su fuente.

## 4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

### 4.1 ESTUDIOS DEL SECTOR

El Municipio de Garagoa realizó el respectivo estudio de mercado en el documento "ESTUDIOS DEL SECTOR" anexo al presente documento.

### 4.2 ANALISIS DEL PRECIO

Para calcular el valor del presente objeto contractual se han tenido como referencia los precios establecidos por la Gobernación de Boyacá mediante resolución 053 de 2020.

### 4.3 PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

Los proponentes deben presentar sus propuestas acorde al alcance de las unidades que pueden ser implantadas en el predio, para el cálculo del Presupuesto Oficial (Po) de la presente Licitación Pública, se han estimado que se pueden desarrollar aproximadamente CIENTO TRES (103) Unidades de Vivienda a un precio máximo por unidad de vivienda equivalente en SMMLV de 2021, como se observa en la Tabla 7, cuyo valor total asciende a la suma de **ONCE MIL CIENTO DIECINUEVE MILLONES CUATROSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MCTE. (COL\$ 11.119'449.714,).**

Tabla 1. Presupuesto oficial estimado del Proyecto VIS



TIPO DE SOLUCION DE VIVIENDA	No UNIDADES	AREA (M2)	PRECIO EN SMMLV	PRECIO TOTAL X TIPO	PRECIO M2
CASA	43	71,74	133	\$ 5.195.860.194	\$ 1.684.331,73
APARTAMENTO TIPO I	40	45,70	105	\$ 3.815.809.200	\$ 2.087.422,98
APARTAMENTO TIPO II	20	56	116	\$ 2.107.780.320	\$ 1.881.946,71
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>6.033</b>	<b>12.239</b>	<b>\$ 11.119.449.714</b>	<b>\$ 1.843.159,54</b>

Tabla 2 . Presupuesto oficial por metro cuadrado construido

Valor Total Oficial del Proyecto	\$ 11.119.449.714,00	= \$ 1.843.159,54	Valor Oficial por m2 Construido
Suma del Área Total e m2 Construidos	6.033,0		

Para efectos de la Evaluación de las Propuestas Económicas se tendrá como referencia el Valor por metro cuadrado construido de acuerdo con este presupuesto Oficial, calculado en la suma de \$1.843.159,54 pesos, como se determina a continuación.

En el cuadro 2 se presentan las Fuentes de Financiación y los Usos estimados para el desarrollo del proyecto, nótese especialmente en los usos el valor del predio aportado por el Municipio, se hace según el **Avalúo Comercial**, con base en la facultad legal que la Ley 1537 de 2012 le entrega a las entidades territoriales para que aporten los predios con vocación de Vivienda a título gratuito a el Patrimonio Autónomo que se constituyan para el desarrollo y promoción de la vivienda como subsidio familiar de vivienda en especie.

## 5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Dada la naturaleza del objeto a contratar podrán participar personas naturales o jurídicas legalmente constituidas, en forma individual o en Consorcio o en Unión Temporal; Que no haya sido sancionado por faltas a la ética profesional, que no tenga antecedentes disciplinarios, ni judiciales, que no haya sido declarado responsable fiscalmente, que no haya incurrido en incumplimiento de contratos con el Estado.

Los oferentes podrán participar independientemente o a través de consorcios o uniones temporales, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en la Ley, el pliego de condiciones y Artículo 7 de la ley 80 de 1993.

### 5.1 Perfil del proponente

Los proponentes podrán presentarse bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas en el Pliego de Condiciones:

Individualmente, como:

#### a). Personas naturales nacionales.



El oferente para la fecha del cierre deberá acreditar título de Arquitecto o de ingeniería con una experiencia mínima de diez (10) años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. Para este caso no se permitirá aval.

**b). Personas jurídicas nacionales,** que se encuentre debidamente constituidas, previamente a la fecha de apertura del proceso, conjuntamente, en cualquiera de las formas de asociación previstas en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

Las personas jurídicas deben tener por lo menos un año de constituidas antes de la fecha de cierre de la presente convocatoria y un término de duración no inferior al plazo de ejecución del contrato y un (1) año más, lo cual se verificará a partir de lo consignado en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio.

El representante legal deberá acreditar los mismos requisitos para las personas naturales nacionales establecidas en el literal a) del presente numeral, si el representante legal no acredita el perfil requerido, la propuesta podrá ser avalada por un profesional que cumpla estos requisitos y que haga parte de la planta de personal de la empresa, para lo cual deberá anexar copia del respectivo contrato donde se pueda verificar que en la actualidad este profesional está laborando con la persona jurídica y/o empresa, o en su defecto compromiso de vinculación laboral debidamente suscrito por el representante legal.

### **c) Consorcio o Unión Temporal.**

Si el consorcio y/o Unión Temporal, está conformado únicamente por personas naturales nacionales, al menos uno de sus integrantes deberá establecer los requisitos establecidos en el numeral **a)**.

Si el consorcio y/o Unión Temporal, está conformado únicamente por personas jurídicas nacionales, al menos uno de sus integrantes deberá acreditar los requisitos establecidos en el numeral **b)**.

Si el consorcio y/o Unión Temporal, está conformado por personas jurídicas nacionales y por personas naturales nacionales, alguna de las personas jurídicas debe cumplir con los requisitos habilitantes establecidos en el numeral **b)** o al menos una de las personas naturales nacionales, deberá acreditar el requisito establecido en el numeral **a)**.

**Nota: La persona que acredite el perfil requerido debe allegar copia de su matrícula Profesional junto con la respectiva vigencia.**

## **5.2 FORMACIÓN ACADÉMICA.**

El proponente debe acreditar título de arquitectura o ingeniería con tarjeta profesional vigente y con expedición mayor de diez (10) años. En caso de proponentes que se presenten como persona jurídica o proponente plural la propuesta deberá ser avalado por un profesional que cumpla con el perfil exigido.

## **5.3 REQUISITOS HABILITANTES**

### **(i) CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

La carta de presentación de la propuesta se diligenciará y será firmada por el proponente. Si la propuesta es presentada por una persona jurídica, en unión temporal o consorcio, deberá venir suscrita por el representante legal, debidamente facultado en los términos de ley. Cuando el proponente sea una persona extranjera, la propuesta será abonada por un profesional nacional colombiano debidamente matriculado en el país conforme a las normas vigentes. El documento debe presentarse en original y firmado.



(ii) **CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN - RUP IDENTIFICADOR DEL BIEN Y/O SERVICIO**

La inscripción del proponente, debe estar vigente y el Certificado de Inscripción, Clasificación y Calificación en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio deberá haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta.

La inscripción, clasificación y calificación del identificador del bien y/o servicios exigidos para la Convocatoria, no se podrá acreditar después de la fecha de cierre, de acuerdo con el Decreto 1082 de 2015.

Para el caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de los integrantes deberá presentar el respectivo Certificado de Registro, Clasificación y Calificación en el RUP. Todos los proponentes deben estar inscritos en el RUP bajo el Decreto 1082 de 2015, y cumplir cada uno con los siguientes códigos del identificador del bien y/o servicio:

CODIGO UNSPS	NIVEL 1 SEGMENTO	NIVEL 2 FAMILIA	NIVEL 3 CLASE
72 10 15	Servicios de Edificación, 72 - Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	10 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	15 - Servicios de apoyo para la construcción
72 10 33	Servicios de Edificación, 72 - Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	10 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	33 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de infraestructura
72 11 10	Servicios de Edificación, 72 - Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	11 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	10 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72 11 11	Servicios de Edificación, 72 - Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	11 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	11 - Servicios de construcción de unidades multifamiliares
72 14 15	Servicios de Edificación, 72 - Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	14 - Servicios de construcción pesada	15 - Servicios de preparación de tierras
72 15 27	Servicios de Edificación, 72 - Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	27 - Servicios de instalación y reparación de concreto
72 15 39	Servicios de Edificación, 72 - Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	39 - Servicio de preparación de obras de construcción
80 10 15	Servicios de gestión 80 - servicios profesionales de	10 - Servicios de asesoría de gestión	15 - Servicios de consultoría de negocios y



	empresa y servicios administrativos		administración corporativa
80 10 16	80 - Servicios de gestión servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	10 - Servicios de asesoría de gestión	16 - Gerencia de proyectos
81 10 15	81 - Servicios basados en ingeniería investigación y tecnología	10 - Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura	15 - Ingeniería civil

Nota: Acorde a lo establecido en la circular única expedida por Colombia Compra eficiente, la clasificación del proponente no es un requisito habilitante sino un mecanismo para establecer un lenguaje común entre los participantes del Sistema de Compra Pública. En consecuencia, la no inscripción de los códigos referidos en la tabla anterior ni es una causal de rechazo de los proponentes

(iii) **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Del proponente en caso de personas jurídicas o de cada uno de los miembros integrantes del consorcio o de la unión temporal, expedido por la Cámara de Comercio. Si se trata de personas naturales, con calidad de comerciantes, deberán presentar el certificado de inscripción en el Registro Mercantil, expedido por la Cámara de Comercio. La fecha de expedición de estos documentos, no debe ser superior a los treinta (30) días calendarios, anteriores a la fecha de cierre de la presente convocatoria.

(iv) **LIMITACIONES ESTATUTARIAS REPRESENTANTE LEGAL**

Cuando el Representante Legal del Oferente se encuentre limitado en sus facultades para comprometer a la Empresa y contratar, deberá acreditar que ha sido facultado para presentar propuesta y firmar el contrato, mediante documento expedido por el órgano competente, en original.

(v) **ACUERDO PARA CONFORMAR EL CONSORCIO, UNION TEMPORAL O PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA**

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica.

- a. El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá ser el mismo del objeto a contratar.
- b. La duración del consorcio o unión temporal, la cual debe ser equivalente a la duración del contrato y cinco años más.
- c. Los miembros del consorcio y de la unión temporal deberán designar la persona que, para todos los efectos, representará al consorcio o unión temporal y señalarán las reglas básicas que regulen las relaciones entre ellos y su responsabilidad; igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- d. En caso de unión temporal, sus integrantes deberán señalar los términos y porcentaje de la participación de cada uno de ellos en la propuesta y la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito de LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GARAGOA.



Cuando en el documento de conformación de la unión temporal no se discriminen los términos y porcentajes de la participación en la propuesta y en su ejecución de cada uno de sus integrantes, se entenderá que su participación es por porcentajes equivalentes. En consecuencia, en caso de sanciones, LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GARAGOA las aplicará por igual a todos los integrantes.

La propuesta será considerada como no hábil cuando no se presente el documento de constitución del consorcio o unión temporal, o cuando se presente sin el lleno de los requisitos enunciados.

**(vi) CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES**

Las personas jurídicas deberán acreditar el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas mencionados, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal en caso contrario, durante un lapso equivalente no será inferior a seis meses anteriores al cierre de la convocatoria (Art. 50 de la Ley 789 de 2002 y decreto 510 de 2003).

En caso de consorcios o uniones temporales conformado por personas jurídicas o persona natural y jurídica, cada uno de sus miembros deberá presentar dicha acreditación y en el último evento el socio ficto.

En el caso de personas naturales, éstas deberán presentar una declaración juramentada, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, ICBF y Sena, cuando a ello hubiere lugar, el cual no será inferior a tres (3) meses anteriores al cierre de la convocatoria.

En caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de sus miembros deberá presentar dicha declaración. En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe el acuerdo y que se encuentra al día en el cumplimiento del mismo.

Se entiende que, al momento de legalización del contrato respectivo, la certificación a que se refiere este numeral debe estar vigente y el último pago efectuado a los sistemas de salud, ARL, pensiones y aportes parafiscales debe corresponder al último mes que por ley le corresponda pagar.

**(vii) CERTIFICADO DE ANTECEDENTE FISCALES EXPEDIDO POR LA CONTRALORÍA**

El proponente deberá anexar certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente Convocatoria pública. Este debe presentarse tanto de la persona jurídica como del representante legal. En el caso de los consorcios y de las Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá presentar este certificado.

**(viii) CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS EXPEDIDO POR LA PROCURADURÍA**

El proponente deberá anexar certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación. Este certificado debe estar vigente a la fecha de cierre



de la convocatoria de la presente Convocatoria pública. Este debe presentarse tanto de la persona jurídica como del representante legal.

En el caso de los consorcios y de las Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá presentar este certificado.

**(ix) REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO**

El proponente o cada uno de los integrantes de los consorcios o de las Uniones Temporales deberán anexar este certificado actualizado. Para el caso de consorcios o de las Uniones Temporales estos deberán allegar el RUT dentro de los tres (3) días siguientes a la adjudicación del contrato.

**(x) FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA DEL PROPONENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

Se deberá presentar para el representante legal en caso de personas jurídicas y/o la persona natural proponente. Para el caso de consorcios o uniones temporales se deberá anexar la fotocopia de la cedula de cada uno de sus integrantes. Se deberá presentar para el representante legal en caso de personas jurídicas y/o la persona natural proponente. Para el caso de consorcios o uniones temporales se deberá anexar la fotocopia de la cedula de cada uno de sus integrantes.

**(xi) DOCUMENTO DE TRANSPARENCIA**

El proponente debe presentar este documento debidamente diligenciado, en original y firmado.

**(xii) COPIA DE LA LIBRETA MILITAR**

Cuando el proponente es varón y menor de 50 años.

**(XIII) CERTIFICADO DE MEDIDAS CORRECTIVAS RNMC**

Certificado acorde al Sistema Nacional de registro de medidas correctivas de la Policía Nacional

**(XIV) Certificado trabajo seguro en alturas nivel avanzado vigente**

**(XV) GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA**

El proponente debe presentar con su oferta la garantía que avala el cumplimiento de las obligaciones surgidas del ofrecimiento y que consiste en la póliza de seriedad de la propuesta expedida por la Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, deberá acreditar el recibo de pago de la póliza, dicha póliza se mantendrá vigente durante su vida y liquidación que será de noventa (90) calendario con fecha de inicio del amparo igual a la fecha de presentación de la propuesta inicial. Su cuantía no puede ser inferior al 10% del monto total de la oferta presentada. El plazo de la garantía puede ser prorrogado por el proponente a solicitud de la entidad; el beneficiario de la misma será el Municipio de Garagoa.

**5.5 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE.**

**A. Experiencia Habilitante.**



El proponente sea persona natural, jurídica, plural nacional o extranjera se evaluará desde dos componentes:

- I. Experiencia habilitante para componente de licenciamiento y/o comercialización.
- II. Experiencia habilitante para el componente de obras

Siendo así las cosas, todo proponente deberá cumplir la experiencia en los dos componentes de licenciamiento y/o comercialización y obra:

**Reglas Generales**

1. La experiencia solicitada para el componente en obra será evaluada directamente del Registro único de proponentes (RUP), por lo cual deberá acreditar la suscripción ejecución y terminación de los contratos presentados para acreditar la experiencia.
2. Para acreditar los requisitos de obra, podrá usar los máximos contratos permitidos dos (2) y utilizar máximo uno (1) para los requisitos de licenciamiento y/o comercialización.
3. El proponente deberá diligenciar el formato correspondiente para acreditar la experiencia.
4. La acreditación de la experiencia podrá realizarla un solo miembro del oferente plural, siempre y cuando su porcentaje de participación corresponda como mínimo al 25%.
5. El contrato aportado para acreditar experiencia en obra deberá cumplir con cada uno de los códigos UNSPSC a continuación:

**Tabla 3. Códigos UNSPSC**

CODIGO UNSPS	NIVEL 1 SEGMENTO	NIVEL 2 FAMILIA	NIVEL 3 CLASE
72 10 15	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	10 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	15 - Servicios de apoyo para la construcción
72 10 33	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	10 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	33 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de infraestructura
72 11 10	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	11 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	10 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72 11 11	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	11 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	11 - Servicios de construcción de unidades multifamiliares
72 14 15	Servicios de Edificación, Construcción de	14 - Servicios de construcción pesada	15 - Servicios de preparación de tierras



	Instalaciones y Mantenimiento		
72 15 27	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 -	27 - Servicios de instalación y reparación de concreto
72 15 39	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 -	39 - Servicio de preparación de obras de construcción
80 10 15	80 - Servicios de gestión servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	10 -	15 - Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
80 10 16	80 - Servicios de gestión servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	10 -	16 - Gerencia de proyectos
81 10 15	81 - Servicios basados en ingeniería investigación y tecnología	10 -	15 - Ingeniería civil

6. La experiencia que se aporte como oferente plural (unión temporal, consorcio y promesa de sociedad futura), será evaluada como la suma de la experiencia que acredite cada uno de los integrantes del proponente plural.
7. Las certificaciones que acrediten experiencia en componente de obra deberán ser expedidas por la entidad contratante, el representante legal o su delegado con la constancia de su delegación, en caso de certificaciones por concepto de subcontratos, éstas deberán estar autorizadas por el dueño del proyecto, para lo cual se deberá anexar dicha autorización.
8. Estas certificaciones deben contener la siguiente información que permita al Municipio constatar la experiencia del mismo en ejecución de obras del mismo objeto contractual:
  - Nombre / Razón Social del propietario o contratante. Nombre del proyecto, dirección de ubicación y ciudad.
  - Objeto del contrato.
  - Valor del contrato o del proyecto.
  - Unidades ejecutadas, tipología cantidad de m2 construidos de áreas privadas y de áreas comunales construidas, incluyendo la descripción de dichas áreas.
  - Descripción del sistema constructivo empleado.
  - Plazo de ejecución, Fecha de inicio y Fecha de terminación.
  - Valor de las ventas en pesos y en smmlv del año de terminación.
  - Sociedad Fiduciaria administradora de los recursos o vocera del Patrimonio Autónomo.
  - Fecha de expedición de la certificación.
  - Porcentaje de participación, cuando el contrato haya sido ejecutado en Consorcio o Unión Temporal.



9. El proponente individual o plural podrá aportar el o los documento(s) contractual que considere entre: Acta de recibo final, acta parcial, acta de liquidación, copia del Contrato; que le permita satisfacer los criterios determinados para participar, y que además le den elementos de convicción y certeza para evaluar. +
10. En el caso de que el oferente tenga más de tres (3) años de haberse constituido, en ningún caso la experiencia del socio podrá sumarse a la de la persona jurídica; por ello, si al momento de efectuarse la actualización de la información contenida en el RUP el proponente no ha solicitado suprimir dichos registros y se aportará uno o varios contratos ejecutados por uno de sus socios para acreditar experiencia, la misma no será tenida en cuenta. Se recuerda que la disposición normativa cubre los primeros tres (3) años.
11. Los documentos públicos expedidos en el exterior, por un país signatario de la Convención de La Haya de 1961, sobre la abolición del requisito de legalización, deben apostillarse; en cambio, los documentos públicos expedidos en el exterior, por un país signatario de la Convención de Viena de 1963, deben legalizarse.

**A. Experiencia habilitante para el componente de licenciamiento y/o comercialización.**

Para satisfacer este componente, se dispone que en máximo dos (2) contratos permitidos, el proponente acredite experiencia en la ejecución de proyectos cuyo objeto u alcance, sea licenciamiento o comercialización en “CONSTRUCCIÓN Y/O REPARACIÓN Y/O REUBICACIÓN Y/O REMODELACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”, ejecutados para entidades privadas y/o públicas.

**Nota 1:** se podrá presentar experiencia propia siempre y cuando certifique la experiencia con la presentación de licencias y/o contratos fiduciarios.

También se podrán aceptar certificaciones sobre experiencia en desarrollo de proyectos de vivienda otorgadas por sociedades fiduciarias administradoras de los recursos de las ventas de los proyectos certificados.

*El cumplimiento de los anteriores requisitos se considera como HABILITANTES para poder continuar en el proceso de selección.*

**B. Experiencia habilitante para el componente de obras.**

Para satisfacer este componente, El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá se disponer que en máximo los tres (3) contratos determinados con su oferta, acredite experiencia en la ejecución de proyectos cuyo objeto este directamente relacionado como contratista en proyectos de: “CONSTRUCCIÓN Y/O RECONSTRUCCION Y/O REUBICACIÓN Y/O REMODELACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”, ejecutados para entidades privadas y/o públicas.

- El valor a acreditar como ejecutado deberá ser igual o superior al cien (100%) por ciento del presupuesto oficial en este caso es de 12.667 SMMLV (\$11.119.449.714,00)



- Un (1) de los contratos aportados, debe ser igual o mayor a **0.50 veces el PRESUPUESTO ESTIMADO (PE)** del proceso expresado en SMMLV.
- La experiencia del oferente plural (unión temporal, consorcio y promesa de sociedad futura) corresponde a la suma de la experiencia que acredite cada uno de los integrantes del proponente plural sin importar la ponderación de su porcentaje de participación del respectivo contrato, además debe estar registrado en el RUP y cumplir con cada uno de los códigos UNSPSC solicitados.

**Nota 1:** Todos los contratos válidos para la acreditación de la experiencia deben haber sido ejecutados en el territorio nacional de Colombia

*El cumplimiento de los anteriores requisitos se considera como HABILITANTES para poder continuar en el proceso de selección.*

Para efectos de la conversión a salarios mínimos, en caso de que el proponente presente soportes tanto de la fecha de terminación y de la fecha de suscripción del acta de entrega y/o recibo final, la fecha que será tomada para la conversión, será la de terminación del contrato.

**Contenido de las Certificaciones de experiencia –a manera de referencias comerciales.** Los documentos aportados para acreditar la experiencia deberán contener la siguiente información:

1. Nombre de la entidad contratante que certifica.
2. Objeto del contrato debidamente especificado.
3. Valor del contrato incluido sus adiciones en caso de proceder.
4. Para los contratos ejecutados en asociación, se debe especificar el porcentaje de participación de cada asociado.
5. Fecha de inicio y terminación del contrato, incluido sus prorrogas en caso de proceder.
6. Fecha de la certificación (Debe ser posterior al vencimiento del plazo del contrato).
7. Indicación de recibo final o de terminación satisfactoria del contrato, con indicación de la fecha correspondiente de tal suceso.
8. Nombre, cargo y firma de la persona que certifica.
9. Número del contrato (si fue suscrito con entidad pública).
10. Lugar de ejecución.

**Nota 2:** para acreditar la experiencia el proponente individual o plural podrá deberá presentar con su oferta, el o los documento(s) contractuales que considere entre esos: Acta de recibo final, acta parcial, acta de liquidación, copia del Contrato; que le permita satisfacer los criterios determinados para participar, y que además le den elementos de convicción y certeza para su correcta evaluación.

**Recuerde que los datos solicitados en la certificación contractual y en si para satisfacer el requerimiento, le permite:**

- Si el contrato se suscribió en consorcio o en unión temporal se podrá acreditar el porcentaje de participación o la responsabilidad en la ejecución de las actividades dentro de la figura asociativa, mediante copia del acuerdo de consorcio o de unión temporal.



- La fecha de iniciación de la ejecución del contrato se podrá acreditar con la copia del acta de iniciación, de la orden de iniciación o con el documento previsto en el contrato.
- Las actividades desarrolladas, se podrán acreditar con la presentación de la copia del contrato correspondiente acompañada de copia del acta de actividades ejecutadas donde se demuestre la ejecución real y valor ejecutado y recibido a satisfacción de estas, así como cualquier documento soporte que evidencie la ejecución y monto discriminado de dichas actividades siempre que cumpla con todas las condiciones establecidas en este numeral.

Las certificaciones presentadas que no llenen los requisitos anteriores no se tendrán en cuenta para efectos de la habilitación de la propuesta.

**Nota 3:** Cuando la propuesta sea presentada en Consorcio o Unión Temporal la experiencia como proponente será la suma total de las experiencias válidas aportadas por cada uno de sus integrantes participantes en esta licitación.

Cuando el proponente presente certificados de contratos que haya ejecutado en consorcio o unión temporal, la experiencia certificada se evaluará con el porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal.

• **Documentos para Verificar los Requisitos de Admisión.**

El Municipio se reserva el derecho de corroborar la autenticidad del Documentos y de la información suministrada en la propuesta y el proponente autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados, el Municipio en caso de que lo considere necesario podrá solicitar la información que se requiera, visitar sus instalaciones o solicitar información de cualquiera de sus empleados.

El incumplimiento de uno cualquiera de los siguientes requisitos mínimos de participación inhabilita al proponente para participar en el proceso de evaluación y posterior adjudicación del contrato.

**5.6. CAPACIDAD FINANCIERA.**

El Proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP con corte a 31 de diciembre de 2020

**Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente**, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

**Índice de Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total**, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

**Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses**, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras



El municipio determina estos requisitos habilitantes teniendo en cuenta lo que mide el indicador así:

CRITERIO	EXIGENCIA	MEDICIÓN DE RIESGO	RIESGO	LIMITE
Índice de Liquidez	Mayor o igual a [5]	A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo	Menor	Mínimo
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a [0.5]	A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos	Mayor	Máximo
Razón de cobertura de Intereses	Mayor o igual a [5]	A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.	Menor	Mínimo

En caso de que cualquier indicador arroje como resultado indefinido o indeterminado, este se tendrá en cuenta como favorable.

Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura la entidad verificara los requisitos habilitantes y evaluara las propuestas utilizando la OPCION No. 1 CONSAGRADA NUMERAL VII. DEL MANUAL DE REQUISITOS HABILITANTES EMITIDO POR COLOMBIA COMPRA EFICIENTE EN FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014. EL OFERENTE DEBERA INFORMAR EN EL DOCUMENTO DE CONFORMACION DE CONSORCIO O UNION TEMPORAL O PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA CUAL ES EL INTEGRANTE No. 1 Y CUAL ES EL INTEGRANTE No. 2.

## 5.6. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL.

El Proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP con corte a 31 de diciembre de 2020

**Rentabilidad sobre patrimonio:** Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

**Rentabilidad sobre activos:** Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

La determinación de cada requisito habilitante debe estar enmarcada en el análisis y el concepto de lo que mide el indicador. Si el indicador representa una mayor probabilidad de Riesgo a medida que su valor es mayor, el municipio debe fijar un valor máximo para el requisito habilitante.

Si el indicador representa una menor probabilidad de Riesgo a medida que su valor es mayor, el municipio debe fijar un mínimo.



CRITERIO	EXIGENCIA	MEDICIÓN DE RIESGO	RIESGO	LIMITE
Rentabilidad sobre patrimonio	Mayor o igual a [0.1]	A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.	Menor	Mínimo
Rentabilidad sobre activos	Mayor o igual a [0.1]	A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.	Menor	Mínimo

En caso de que cualquier indicador arroje como resultado indefinido o indeterminado, este se tendrá en cuenta como favorable.

Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura la entidad verificara los requisitos habilitantes y evaluara las propuestas utilizando la OPCION No. 1 CONSAGRADA NUMERAL VII. DEL MANUAL DE REQUISITOS HABILITANTES EMITIDO POR COLOMBIA COMPRA EFICIENTE EN FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014. EL OFERENTE DEBERA INFORMAR EN EL DOCUMENTO DE CONFORMACION DE CONSORCIO O UNION TEMPORAL O PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA CUAL ES EL INTEGRANTE No. 1 Y CUAL ES EL INTEGRANTE No. 2.

### 5.7. Recursos Propios / Cartas de Crédito.

Para que la propuesta sea considerada hábil financieramente, el proponente, deberá presentar uno o varios cupos de crédito pre-aprobado o aprobado, todos y cada uno de ellos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- *Se debe presentar certificación de cupo de crédito y expedida por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.*
- *La certificación de cupo crédito deberá contener la siguiente información: Razón social de la entidad financiera que expide la certificación, Nombre completo, cargo y firma del funcionario de la entidad financiera autorizado para expedir la certificación, objeto y numero del proceso, La fecha de expedición de la certificación de cupo de crédito debe ser inferior a treinta (30) días de antelación a la fecha de cierre de la presentación de las ofertas. En el evento en el que se modifique la fecha de cierre, se mantendrá para estos efectos, la prevista en el cronograma de la convocatoria y no el de las adendas que la modifiquen.*
- *El valor del cupo corresponderá al 40% del presupuesto oficial estimado, el cual corresponde a **CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILONES SETESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE** pesos colombianos (**\$4.447.779.886**). En caso de no cumplir dicha condición, SERA CAUSAL DE RECHAZO.*

No se aceptará la presentación de cupos de sobregiro, ni de tarjeta de crédito, ni CDT, ni cuentas de ahorro, ni bonos, ni títulos valores, ni documentos representativos de valores,



ni garantías bancarias y/o cartas de crédito standby, ni cupos de factoring, ni ningún tipo de mecanismo que no corresponda a un cupo de crédito.

El Comité Evaluador se reserva el derecho de consultar los aspectos que estimen convenientes de la carta cupo de crédito. La carta cupo de crédito podrá confirmarse en cualquier etapa de la convocatoria, antes de la adjudicación de la misma.

### 5.8. EQUIPO HUMANO MINIMO REQUERIDO

El oferente deberá acreditar con su propuesta que cumplirá el objeto del contrato con un personal mínimo:

Cargo	Disponibilidad	Cantidad de Profesionales debidamente titulados y matriculados	Estudio o Requisitos Opcionales	Experiencia profesional mínima	EXPERIENCIA ESPECIFICA
Director de proyecto	50%	Un (1) Ingeniero Civil o Arquitecto	Especialización en Estructuras y/o en gerencia de proyectos de construcción.	10 años	Demostrar experiencia en proyectos que sumados den al menos 13.700 m2 de área construida cubierta mínima en los cuales haya actuado como Gerente o Director de la Obra
Residente de estructuras:	100%	Un (1) ingeniero civil	Especialización en cálculo estructural, y/o Estructuras, materiales y construcción, y/o geotecnia.	5 años	Demostrar experiencia en proyectos que sumados den al menos 7.000 m2 de área construida cubierta mínima en los cuales haya actuado como Residente de Estructuras.



Residente de obra:	100%	Un (1) Ingeniero Civil o Arquitecto		2.5 años	Demostrar experiencia en proyectos que sumados den al menos 11.000 smmlv de valor en ventas en los cuales haya actuado como residente de obra.
Profesional en Aseguramiento de la calidad	100%	Un (1) Ingeniero Industrial, Ingeniero Civil o Arquitecto	Auditor Interno de Calidad certificado	2 años	Demostrar experiencia en proyectos que sumados den al menos 7.000 smmlv de valor en ventas debe certificar experiencia específica en el aseguramiento de la calidad en proyectos de obras de edificaciones nuevas.
Administrador del Sistema de Gestión en la Seguridad y Salud en el Trabajo	100%	Un Tecnólogo (1)	Especialización en Seguridad y Salud en el Trabajo	2 años	En los últimos Dos (2) años, haber trabajado en proyectos de construcción como Tecnólogo encargado de la Seguridad y Salud en el Trabajo

**Nota 1:** Todo el personal anteriormente descrito para el proyecto será de carácter obligatorio durante la ejecución del contrato, **no obstante, en caso de necesitar un personal adicional al mínimo requerido para la entrega de productos a desarrollar durante la ejecución del contrato, estos deberán ser aprobados previamente por INTERVENTORIA, y el CONTRATISTA deberá asumir los costos adicionales**

**Nota 2:** El personal mínimo requerido, sus hojas de vida y las certificaciones que la acompañen, NO deben presentarse con la propuesta. Estos documentos solo deben presentarse por el proponente que resulte seleccionado previo a la suscripción acta de inicio del contrato.



En todo caso el personal propuesto no podrá ser inferior al mínimo exigido y su vinculación deberá cumplir con la normatividad legal vigente (aportes a seguridad social y parafiscales etc...)

**La acreditación de este requisito se dará con la presentación del formato.....**

## 5.9 CRITERIOS PARA EVALUAR LAS OFERTAS

Para la verificación de la oferta más favorable, se analizará si el proponente **cumple o no** con los requisitos y especificaciones **mínimas obligatorias** establecidos en los presentes pliegos de condiciones y de conformidad con la Ley 1150 de 2007, artículo 5 y el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.1.2.2.2, se tienen como factores de ponderación y selección los siguientes:

Tabla. Puntajes de la oferta

CRITERIO DE EVALUACIÓN	PUNTAJE
FACTOR DE CALIDAD	300
DESARROLLO LOCAL	100
APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	100
PUNTOS	<b>500</b>

### A. FACTOR DE CALIDAD (800 Puntos).

#### Control de calidad en obra

Dada la importancia de definir y determinar un esquema general para el desarrollo de los trabajos, en un marco mínimo de consideraciones de que garanticen el desarrollo de las actividades de construcción bajo principios de calidad y responsabilidad tanto con el entorno donde se desarrollan los trabajos, así como con el personal que los ejecuta, resulta necesario contar con elementos básicos de control que le permitan a la entidad hacer seguimiento a los métodos y procesos constructivos propuestos por el constructor (proponente en este caso) para la ejecución equilibrada desde los puntos de vista económico, técnico y social del proyecto.

En consecuencia, el proponente debe presentar un esquema general del Plan de Control de la Calidad en la ejecución de la obra, bajo los numerales y contenidos mínimos a continuación señalados.

Cabe mencionar, que bajo ninguna circunstancia se aceptarán referencias a documentación externa a la presentada por el proponente en esta oferta, tal y como Planes de Calidad implementados en la empresa, manuales de calidad, registros o formatos prediseñados que no se adjunten a su oferta y que por lo tanto hagan referencias generales a un indeterminado grupo de proyectos. Se exige un Plan de Control de la Calidad en la ejecución de la obra, bajo las condiciones particulares de la Licitación y teniendo en cuenta las consideraciones establecidas en el presente Pliego de Condiciones. Caso contrario, se considerará como no presentado el correspondiente componente dentro del Control de calidad en la ejecución



El Plan de Control de la Calidad en la ejecución de la obra, se verificará bajo los componentes que se describen a continuación, que involucran los elementos mínimos, sin que estos sean los únicos que puedan considerarse.

Si el proponente presenta el Plan de Control de la Calidad en la ejecución de la obra, con la totalidad de los componentes descritos, teniendo en cuenta las consideraciones establecidas en el Pliego de condiciones, con sus respectivas descripciones, se puntuara la propuesta, de lo contrario dará lugar a rechazo de la propuesta.

CONTROL DE CALIDAD EN LA EJECUCIÓN		
ITEM	DESCRIPCION	PUNTAJE
1	ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD	100
2	METODOLOGIA RESUMIDA DE LOS TRABAJOS	100
3	PLAN DE INSPECCION Y ENSAYO	100
<b>TOTAL</b>		<b>300</b>

- **ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD DE LA OFERTA:**

El Plan de Calidad de la Oferta debe contener como mínimo, los siguientes elementos:

- INTRODUCCION AL ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD
- OBJETIVOS DEL ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD
- ALCANCE DEL ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDA
- RESPONSABILIDADES Y RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN DEL ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD

La no presentación, de por lo menos estos elementos en el ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD, dará como resultado inhabilidad de la propuesta para este numeral en el apartado, ESQUEMA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD.

- **METODOLOGIA RESUMIDA DE LOS TRABAJOS**

La metodología resumida de los trabajos debe contener como mínimo, los siguientes elementos

- DESCRIPCION Y ALCANCE (POR ACTIVIDAD)
- 2.2. PERSONAL RESPONSABLE DE LA EJECUCION (POR ACTIVIDAD)
- PLAZO ESTIMADO PARA SU EJECUCION (POR ACTIVIDAD)
- PRODUCTO ESPERADO (POR ACTIVIDAD)



La no presentación, de por lo menos estos elementos en el Plan de aseguramiento de la calidad de la obra, para los ítems de obra a desarrollar en el proyecto, dará como resultado inhabilidad de la propuesta. Para este numeral en el apartado, METODOLOGIA RESUMIDA DE LOS TRABAJOS.

**- PLAN DE INSPECCION Y ENSAYO**

El Plan de Inspección y Ensayo de la obra debe contener como mínimo, los siguientes elementos:

- a. RELACION / LISTADO DE ENSAYOS MINIMOS A REALIZAR A MATERIALES Y EQUIPOS SUMINISTRADOS
- b. RELACION / LISTADO DE NORMAS A APLICAR PARA LOS PROCEDIMIENTOS DE
- c. INSPECCION Y ENSAYO. 34

La no presentación, de por lo menos estos elementos en el Plan de Inspección y Ensayo de la obra, bajo las recomendaciones del Pliego de Condiciones, dará como inhabilidad de la propuesta. Para este numeral en el apartado, PLAN DE INSPECCIÓN Y ENSAYO.

El cumplimiento de los anteriores requisitos se considera como HABILITANTE para continuar en el proceso de selección

**B. Apoyo al desarrollo local (100 puntos)**

El puntaje máximo para la evaluación será de veinte (100) puntos, resultantes del siguiente factor y criterio de evaluación:

**Nota 1:** Para la acreditación de este criterio el proponente deberá presentar el formato debidamente diligenciado y suscrito por el representante de la persona natural o jurídica o plural. Se deja constancia que por tratarse de un requisito de calificación que otorga puntaje, no operará criterio o regla alguna de subsanabilidad.

Incentivo al Desarrollo Local	100 puntos
Si el proponente se compromete a ofrecer personal residente en el municipio de Garagoa (mínimo dos personas), obtendrá el puntaje señalado.	100
Si el proponente se compromete a ofrecer personal residente en el municipio de Garagoa (una persona), obtendrá el puntaje señalado.	50
Si el proponente no ofrece personal residente en el municipio de Garagoa, obtendrá el puntaje señalado.	0

**C. Apoyo a la industria nacional: 100 PUNTOS.**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 816 de 2003, para apoyar la industria nacional a través del sistema de compras y contratación pública, en la evaluación de las ofertas obtendrán un puntaje de acuerdo a:



Incentivo a la Industria Nacional	100 puntos
Si el proponente ofrece bienes y servicios y todo el personal de e4nacionalidad colombiana, obtendrá el puntaje señalado.	100
Si el proponente ofrece bienes y servicios y el 50% del personal de nacionalidad colombiana y extranjera, obtendrá el puntaje señalado.	50
Si el proponente ofrece bienes y servicios y todo el personal de nacionalidad extranjera, obtendrá el puntaje señalado.	0

Para que el Proponente obtenga puntaje por Servicios nacionales debe presentar:

- A. Persona natural colombiana: la cédula de ciudadanía del Proponente.
- B. Persona natural extranjera residente en Colombia: la visa de residencia que le permita la ejecución del objeto contractual de conformidad con la ley.
- C. Persona jurídica constituida en Colombia: el Certificado de existencia y representación legal emitido por las Cámaras de Comercio.

Para que el Proponente extranjero obtenga puntaje por Trato nacional debe acreditar que los servicios son originarios de los Estados mencionados en la Sección de Acuerdos Comerciales aplicables al presente Proceso de Contratación, información que se acreditará con los documentos que aporte el Proponente extranjero para acreditar su domicilio.

### 5.3 FACTORES DE DESEMPATE.

En caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas, la Entidad Estatal escogerá el Proponente aplicando los criterios de desempate previstos en el artículo 34 de la Ley 2069 de 2020 que modifica el Artículo 2.2.1 .1.2.2.9 del Decreto 1082 de 2015

### 6. ASIGNACION DE RIESGOS.

el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales a que esté obligado derivadas de la contratación de personal utilizado en la ejecución del contrato	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, como puede ocurrir	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Valoración del riesgo			Categoría
							Probabilidad	Impacto		
1	General	Interno	Contratación	Operacional	Seriedad del Ofrecimiento	desgaste administrativo de la entidad territorial	1	1	2	Bajo
2	General	Externo	Contratación	operacional	Uso indebido de los recursos dados como anticipo o pago anticipado al contratista	Incumplimiento del objeto contractual	1	1	2	Bajo



3	General	Externo	Contratación	operacional	Incumplimiento del contratista	Incumplimiento del objeto contractual	1	1	2	Bajo
4	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	OPERACIONAL	El proponente seleccionado no suscribe el contrato	RETRASO EN LA EJECUCION O DECLARATORIO DE DESIERTO DEL PROCESO	1	1	2	BAJO
5	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Cambios de personal en el desarrollo de las actividades contratadas	Retrasos en las actividades y deficiencias en la calidad del trabajo realizado por cambios momentáneos de labores desarrolladas por el recurso saliente y deficiencias en la definición y aplicación de estándares	2	1	3	Bajo
6	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Bajo desempeño del recurso humano del contratista	Deficiencias en la calidad del trabajo realizado	1	1	2	Bajo
7	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Falta de oportunidades en el desarrollo de las actividades a ejecutar	Descontento durante el desarrollo de actividades	1	1	2	Bajo
8	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Calidad de Materiales	- Fallas en las obras por no utilizar las especificaciones correctas de los materiales para las obras	2	1	3	Bajo
9	GENERAL	INTERNO	PLANEACION	OPERACIONAL	Inadecuada escogencia de la modalidad de contratación del servicio	NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO	1	4	5	ALTO
10	GENERAL	INTERNO	PLANEACION	OPERACIONAL	Inadecuada determinación de factores habilitantes del proceso de contratación	ESCOGENCIA ERRADA DEL CONTRATISTA O DECLARATORIA DE DESIERTO DEL PROCESO, OBSTRUCCION SUSTANCIAL DE LA EJECUCION	2	2	4	ALTO
11	GENERAL	INTERNO	PLANEACION	FINANCIERO	Análisis insuficiente de los precios de mercado que hagan inconsistente el presupuesto oficial	ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONOMICO, IMPOSIBILITA LA EJECUCION	4	1	5	ALTO
12	GENERAL	EXTERNO	SELECCION	OPERACIONAL	Prácticas restrictivas de la competencia por parte de los oferentes	INADECUADA SELECCIÓN DEL CONTRATISTA POR COLUSION, AFECTACION INTRASCENDENTE DE LA EJECUCION	2	1	3	MEDIO
13	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	FINANCIERO	Los efectos económicos derivados de un análisis insuficiente de los precios unitarios realizados por el contratista	ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONOMICO	1	1	2	MEDIO



14	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	OPERACIONAL	Expedición de nuevas normas, al igual que la imposición de nuevos impuestos locales o distritales posteriores al cierre del presente proceso luego de celebrado el contrato	ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONOMICO	2	1	2	MEDIO
15	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	El contratista no toma las garantías requeridas o las presenta tardíamente	SINIESTRO DE LA POLIZA DE SERIEDAD DE LA OFERTA - DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO - RETRASO EN LA EJECUCION	1	1	2	BAJO
16	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	SOCIALES	Reclamo de terceros que retrasen el perfeccionamiento del contrato	RETRASO EN LA EJECUCION, AFECTACION	4	1	2	MEDIO
17	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	FINANCIERO	Consiste actos de terrorismo, Actividad proselitista o huelgas, protestas, se consideran también las costumbres y usos culturales, religiosos y creencias que lleven a todas las personas que afectan o benefician, o influyen en la operación del proyecto	RETRASO EN LA EJECUCION	1	2	3	MEDIO
18	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Consiste en fallas de los sistemas de vigilancia y control que debe implementar y mantener adecuadamente el contratista, ante actos delincuencia común.	RETRASO EN LA EJECUCION	2	1	3	MEDIO
19	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Efectos económicos derivados de la demora en los trámites para legalización, perfeccionamiento e iniciación de los trabajos.	RETRASO EN LA EJECUCION	1	1	2	BAJO
20	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Alteraciones y cambios en el Tipo de cambio, Tasa de interés, Curva de inflación, Importaciones/ exportaciones, oferta o demanda de materias o servicios necesarios para el proyecto o requeridos por el contratista, disponibilidad y costo de mano de obras, Cambios en los precios en general y derivados de variaciones en la oferta o demanda de bienes y servicios, Escasez de mano de obra.	MAYORES COSTOS	1	1	2	BAJO
21	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	FINANCIERO	En esta categoría se consideran fenómenos Geológicos, Hidrológicos, Biológicos / patológicos, todos los anteriores dentro de los parámetros previsible que determinen su acontecer con base en las condiciones que se dan en la zona de operación o en cualquier otra zona que afecte o tenga influencia en este estudio. Se enfatiza que no se incluyen fenómenos que revistan la característica de fuerza mayor, la cual tendrá un tratamiento especial mediante la contratación de seguros.	RETRASO EN LA EJECUCION - MAYORES COSTOS - DESEQUILIBRIO ECONOMICO	1	2	3	BAJO
22	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	TERCEROS	Accidentes laborales / Enfermedad profesional, Muerte, Ausencia de persona clave, Actos de empleados ya sean voluntarios o culposos,	MAYORES COSTOS	2	1	3	BAJO



					derivados de impericia o falta de habilidades y conocimientos					
23	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Fallas mecánicas de la maquinaria, por falta de diligencia, mantenimiento y fallas de los sistemas de vigilancia y control que debe implementar y mantener adecuadamente el contratista	MAYORES COSTOS - DIFICULTADES FINANCIERAS EN LA EJECUCION	2	1	3	MEDIO
24	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	TERCEROS	Actuaciones u omisiones que cometan terceros intereses del proyecto y que no correspondan a los factores anteriores, que ocurran al amparo de fallas de los sistemas de vigilancia y control que debe implementar y mantener adecuadamente el contratista	RETRASO EN LA EJECUCION - SUSPENSION	1	1	2	BAJO
25	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	FINANCIERO	Cambios de los costos, inversiones y gastos derivados de vicio propio, características y propiedades físicas o químicas de materiales o productos, condiciones de suelos, medio ambiente, vicios ocultos.	MAYORES COSTOS - DIFICULTADES FINANCIERAS EN LA EJECUCION	2	1	3	MEDIO
26	General	interno	Contratación	Operacional	Incapacidad de futuro contratista de cumplir con lo incluido en su oferta	Incumplimiento parcial del objeto contractual	1	1	2	Bajo

¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	¿Afecta la ejecución del contrato?	¿Afecta la ejecución del contrato?	¿Afecta la ejecución del contrato?	Monitoreo y revisión					
		Porbabilidad	Impacto	Valoración	Categoría									¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Contratista	Seguimiento a la póliza de seriedad	1	1	2	Bajo	No	Entidad	Inicio del proceso de selección	Adjudicación	Verificar el cumplimiento de la póliza de seriedad de la oferta	En los documentos				
contratista	Solicitud de garantía para amparar el buen manejo del anticipo y/o ampliación de de su vigencia o solicitud de cualquiera de las garantías previstas en el régimen de contratación que amparen el riesgo Incluir dentro del instrumento de contratación la clausula penal	1	1	2	Bajo	No	Jurídico	Inicio del contrato	acta de terminación	Verificar la vigencia y valor de la póliza de cumplimiento	en los documentos				
contratista	Solicitud de garantía para amparar el buen manejo el anticipo y/o ampliación de de su vigencia o solicitud de cualquiera de las gaaantías previstas en el regimen de contratación que amparen el riesgo	1	1	2	Bajo	No	Jurídico	Inicio del contrato	acta de terminación	Verificar la vigencia y valor de la póliza de cumplimiento	en los documentos				
Municipio	Solicitud de póliza de seriedad de la oferta	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE	Adjudicación	Adjudicación	Se hace efectiva la póliza de ser necesario	Cada vez que se presente la necesidad				



Contratista	- Realizar el seguimiento de cada una de las actividades a ejecutar	1	1	2	1	NO	SUPERVISOR	Inicio del proceso de selección		Estipulación contractual sobre cambios en el personal. Desarrollo de labores de aseguramiento de calidad sobre el trabajo realizado por el supervisor.	Documentos del proceso
Contratista	Realizar seguimiento al desempeño de los recursos. Modificar el equipo de trabajo en caso de evidenciar repetidas desviaciones sobre el cronograma o deficiencias recurrentes en el trabajo realizado por el recurso del contratista	1	1	2	1	CONTRATISTA	SUPERVISOR	Inicio del contrato	acta de terminación	Seguimiento periódico al cumplimiento del plan de trabajo, y a riesgos e incidencias relacionados con el desempeño del equipo de trabajo del proyecto en los comités establecidos para ello en los Documentos del proceso	Documentos del proceso
Contratista-Municipio	Asistencia al contratista para el cabal cumplimiento de las actividades a ejecutar  Diálogo permanente entre contratista y la entidad para establecer los criterios y oportunidades en el Desarrollo del objeto contractual Socialización continua con la comunidad	1	1	2	Posible	No	Supervisor	Inicio del contrato	acta de terminación	Realizando reuniones continuas entre la entidad y el contratista para verificar el Desarrollo del objeto contractual  Estableciendo un diálogo entre la entidad y el contratista para verificar y asistir en la información necesaria para el cabal cumplimiento Diálogo con los productores beneficiarios para que colaboren en el buen desarrollo de las actividades a ejecutar	Documentos del proceso
CONTRATISTA	- Seguimiento por parte de la supervisión	1	1	2	Bajo	SI	SUPERVISOR			- Llevando la bitacora y correcto seguimiento de la obra	En la ejecución
Municipio	Análisis detallado de la cuantía y la naturaleza del proyecto	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABL	Inicio del proceso de selección	Adjudicación	Se analiza el proyecto, el objeto y la cuantía, a la luz de las normas vigentes	Cada vez que se presente la necesidad
Municipio	Análisis del sector adecuado, cuidadosa estructuración del pliego de condiciones	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABL	Proyecto de pliego de condiciones	Adjudicación	Se realiza completo análisis del sector	Cada vez que se presente la necesidad
Municipio	Revisión cuidadosa de los APU	1	1	2	BAJO	SI	SECRETARIA RESPONSABL	Proyecto de pliego de condiciones	Adjudicación	Se revisan los APU	Cada vez que se presente la necesidad
Proponente	Implementación de medidas que contrarresten prácticas restrictivas. Denuncia a los órganos de control correspondientes	2	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABL	Inicio del proceso de selección	Adjudicación	Se realizan las denuncias	Cada vez que se presente la necesidad
Contratista	Revisión de los unitarios presentados por el oferente - contratista	1	1	2	BAJO	SI	INTERVENTORIA	Firma del contrato	Terminación	Se revisan los Unitarios	Una vez legalizado el contrato, periódicamente



Contratista	Exigencia de equipo y maquinaria suficiente y en óptimo funcionamiento. Solicitud de póliza de cumplimiento	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE	Firma del contrato	Terminación	Se exige la permanencia y adecuada operación del equipo y maquinaria	Semanalmente
Contratista	Control de las obligaciones del contratista en materia de seguridad social. Exigencia de póliza de seguro	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE INTERVENTORIA	Firma del contrato	Terminación	Se revisa el cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad social	Mensualmente
Municipio	Adecuado cálculo de los imprevistos - Eventual revisión de la ecuación contractual	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE	Firma del contrato	Terminación	Se revisa la ejecución financiera	Mensualmente
Municipio	Exigencia de póliza de seriedad de la oferta - Respeto de los manuales y tiempos administrativos dispuestos para trámites	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE	Firma del contrato	Terminación	Se hace efectiva la póliza de ser necesario	Cada vez que se presente la necesidad
Contratista	Exigencia de esquemas de seguridad adecuados	2	1	3	BAJO	NO	INTERVENTORIA	Firma del contrato	Terminación	Se exige la implementación y permanencia de los esquemas de seguridad	Mensualmente
Contratista	Solicitud de apoyo a la fuerza pública. Adecuada socialización e integración de la comunidad a la ejecución de la obra	1	1	2	BAJO	NO	INTERVENTORIA	Inicio del proceso de selección	Terminación del contrato	Se verifica la socialización	Mensualmente
Municipio	Atención inmediata y adecuada de las observaciones	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE	Adjudicación	Firma del contrato	La Oficina Jurídica y Control Interno auditan	De forma aleatoria
Municipio	Solicitud de póliza de seriedad de la oferta	1	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE	Firma del contrato	Acta de inicio	Se hace efectiva la póliza de ser necesario	Cada vez que se presente la necesidad
Municipio	Aplicación del pliego de condiciones - Cálculo amplio de imprevistos	2	1	2	BAJO	SI	SECRETARIA RESPONSABLE	Firma del contrato	Terminación	Se revisan los imprevistos y su inversión	Cada vez que se presente la necesidad



Contratista	Exigencia e implementación de un esquema de seguridad, vigilancia y control	1	1	2	BAJO	NO	INTERVENTORIA	Firma del contrato	Terminación	Se exige la implementación y permanencia de un adecuado esquema de seguridad, vigilancia y control	Mensualmente
Contratista	Análisis y revisión de los precios unitarios	2	1	2	BAJO	NO	SECRETARIA RESPONSABLE	Firma del contrato	Terminación	Se revisa la ejecución financiera	Mensualmente
contratista	Solicitud de garantía de cumplimiento y/o ampliación de su vigencia o solicitud de cualquiera de las garantías previstas en el régimen de contratación que amparen el riesgo Incluir dentro del instrumento de contratación la cláusula penal	1	1	2	Bajo	No	Jurídico			Verificar la vigencia y valor de la póliza de cumplimiento	en los documentos

Nota: El anterior cuadro se estableció de conformidad con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, publicado por Colombia Compra Eficiente.

IMPACTO DEL RIESGO					
<b>Calificación cualitativa</b>	<b>Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente</b>	<b>Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se logra el objeto contractual</b>	<b>Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes</b>	<b>Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual</b>	<b>Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual</b>
<b>Calificación monetaria</b>	<b>Los sobrecostos no representan más del (1%) del valor del contrato</b>	<b>Los sobrecostos no representan más del (5%) del valor del contrato</b>	<b>Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5% y el 15%</b>	<b>Incrementa el valor del contrato entre el 15% y el 30%</b>	<b>Impacto sobre el valor del contrato en más del 30%</b>
CATEGORIA	INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTROFICO
VALORACIÓN	1	2	3	4	5

**VALORACIÓN DEL RIESGO  
IMPACTO**



<b>Calificación cualitativa</b>	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se logra el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual		
	<b>Calificación monetaria</b>	Los sobrecostos no representan más del (1%) del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del (5%) del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5% y el 15%	Incrementa el valor del contrato entre el 15% y el 30%	Impacto sobre el valor del contrato en más del 30%	
<b>PROBABILIDAD</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>VALORACIÓN</b>	<b>INSIGNIFICANTE 1</b>	<b>MENOR 2</b>	<b>MODERADO 3</b>	<b>MAYOR 4</b>	<b>CATASTROFICO 5</b>
	<b>RARO</b>	1	2	3	4	5	6
	<b>IMPROBABLE</b>	2	3	4	5	6	7
	<b>POSIBLE</b>	3	4	5	6	7	8
	<b>PROBABLE</b>	4	5	6	7	8	9
	<b>CASI CIERTO</b>	5	6	7	8	9	10

### 1. COBERTURA POR ACUERDOS COMERCIALES

<b>ACUERDO COMERCIAL</b>		<b>ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA</b>	<b>PRESUPUESTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN SUPERIOR AL VALOR DEL ACUERDO COMERCIAL</b>	<b>EXCEPCIÓN APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACIÓN</b>	<b>PROCESO DE CONTRATACIÓN CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL</b>
ALIANZA PACIFICO	CHILE	SI	NO	SI	NO
	MEXICO	NO	NO	NO	NO
	PERU	SI	NO	SI	NO
CANADA		SI	NO	SI	NO
CHILE		SI	NO	SI	NO
COREA		NO	NO	NO	NO
COSTA RICA		SI	NO	SI	NO
ESTADOS ALC	ISLANDIA	SI	NO	SI	NO
	LIECHTENSTEIN	SI	NO	SI	NO
	NORUEGA	SI	NO	SI	NO



	SUIZA	SI	Es aplicable a todos los Procesos de Contratación de la alcaldía, independientemente del valor del Proceso de Contratación	SI	Es aplicable a todos los Procesos de Contratación de la alcaldía, independientemente del valor del Proceso de Contratación
ESTADOS UNIDOS		NO	NO	NO	NO
MEXICO		NO	NO	NO	NO
TRIANGULO NORTE	SALVADOR	SI	NO	SI	NO
	GUATEMALA	SI	NO	SI	NO
	HONDURAS	NO	NO	NO	NO
UNION EUROPEA		SI	NO	SI	NO
COMUNIDAD ANDINA DE NACIONES		SI	Es aplicable a todos los Procesos de Contratación de la alcaldía, independientemente del valor del Proceso de Contratación	SI	Es aplicable a todos los Procesos de Contratación de la alcaldía, independientemente del valor del Proceso de Contratación
DECISION 439 DE LA SECRETARIA DE LA CAN		SI	Es aplicable a todos los Procesos de Contratación de la alcaldía, independientemente del valor del Proceso de Contratación	SI	Es aplicable a todos los Procesos de Contratación de la alcaldía, independientemente del valor del Proceso de Contratación

**8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS PARA EL CONTRATISTA**

En atención a lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015, por las características del objeto, el plazo de ejecución y la forma de pago, el contratista deberá constituir a favor del **Municipio de Garagoa**, pólizas expedidas por una compañía de seguros Legalmente constituida para funcionar en Colombia y que amporen los siguientes riesgos:

<b>PÓLIZAS EXIGIBLES</b>	SI	NO	N.A
<b>ETAPA PRECONTRACTUAL</b>			
<b>GARANTÍA ÚNICA (SERIEDAD DE LA OFERTA) por el 10% del valor del presupuesto oficial.</b>			
<b>ETAPA CONTRACTUAL</b>			
CUMPLIMIENTO	<b>X</b>		
CALIDAD DEL SERVICIO	<b>X</b>		
ANTICIPO			
SALARIOS PRESTACIONES E INDEMNIZACIONES LABORALES	<b>X</b>		



ESTABILIDAD DE LA OBRA	X		
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	X		

Conforme lo dispone el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, que en su parte pertinente señalan lo siguiente, “La entidad estatal es libre de exigir o no garantía en el proceso de selección de Mínima cuantía...”; sin embargo, en atención al objeto a contratar y a la responsabilidad que el mismo genera se requiere que el contratista constituya a favor del municipio una garantía con los siguientes amparos:

- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Equivalente al 10% del valor del contrato, por el plazo de ejecución del contrato y 4 meses más.
- CALIDAD DE LOS BIENES A SUMISTRAR:** Por el diez (10%) por ciento del valor del contrato y por un término de ejecución del mismo.
- PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES:** Equivalente al 5% del valor del contrato, por el plazo de ejecución del mismo y 3 años más.
- ESTABILIDAD DE LA OBRA:** En una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) el valor total de la obra ejecutada cinco (05) años contados a partir de la fecha de suscripción del acta del Acta de Recibo Definitivo de obra.
- RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** deberá amparar la suma correspondiente a cinco por ciento (5%) del valor del contrato por un término igual al plazo de ejecución del contrato.

**Restablecimiento o ampliación de la garantía.**

Cuando con ocasión de las reclamaciones efectuadas por la Entidad Estatal, el valor de la garantía se reduce, la Entidad Estatal debe solicitar al contratista restablecer el valor inicial de la garantía.

Cuando el contrato es modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la Entidad Estatal debe exigir al contratista ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

**Efectividad de las garantías.**

El Municipio hará efectivas las garantías previstas en este pliego así:

- Por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal declare la caducidad del contrato y ordene el pago al contratista y al garante, bien sea de la cláusula penal o de los perjuicios que ha cuantificado. El acto administrativo de caducidad constituye el siniestro.
- Por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal impone multas, debe ordenar el pago al contratista y al garante. El acto administrativo correspondiente constituye el siniestro.
- Por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal declare el incumplimiento, puede hacer efectiva la cláusula penal, si está pactada en el contrato, y ordenar su pago al contratista y al garante. El acto administrativo correspondiente es la reclamación para la compañía de seguros.

b.

**11. INDICACIÓN DE COBERTURA BAJO ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO.**

La presente contratación no está cobijada por ningún Acuerdo Internacional o Tratado de Libre Comercio vigente para el estado colombiano en los términos que contempla el Decreto 1082 de 2015.



Con fundamento en todo lo anterior, la contratación que se pretende realizar, así como la expedición del respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestal, se deben realizar tomando como soporte el presente Estudio Previo.  
Presentado por,

Atentamente,

**Ing. CESAR CAMILO ULLOA MOSQUERA**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

Elaboró:  
Ing. Cesar Camilo Ulloa Mosquera  
Jefe Oficina de Planeación

Reviso: Ing. Sandra Cortes  
Asesora en Contratación.