

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO
AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO IDM AMALI- DOSQUEBRADAS**

INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL INTERVENTOR

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO **FIDEICOMISO IDM AMALI- DOSQUEBRADAS** (El "Patrimonio Autónomo"), en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (el "Contrato de Fiducia"), suscrito con **EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL - IDM** (el "Fideicomitente Aportante"), en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo, se permite dejar constancia que:

El numeral 3.3 de la Cláusula Tercera del Contrato de Fiducia mercantil, correspondiente a objeto, indica: "(...) De conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, realizar las gestiones necesarias para adelantar los procesos de invitación pública, mediante los cuales **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** escoja al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR Y GERENTE y EL INTERVENTOR** en los términos y condiciones que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** defina para el efecto. (...)" (subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, **EL INTERVENTOR**, será contratado a través del Patrimonio Autónomo de conformidad con la adjudicación realizada y las condiciones definidas por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

Así las cosas, cualquier observación al informe de evaluación será aclarada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, ya que, en virtud del marco del Contrato de Fiducia mercantil de administración y pagos, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IDM AMALI- DOSQUEBRADAS**, no forma parte del Comité Evaluador del proceso de selección.

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO
AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO IDM AMALI- DOSQUEBRADAS**

TÉRMINOS DE REFERENCIA



FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS DEPARTAMENTO DE RISARALDA

INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE LA INTERVENTORÍA DEL
PROYECTO AMALI RESIDENCIAL
MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS DEPARTAMENTO DE RISARALDA
2022

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA INVITACIÓN	8
2. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVOCANTE.....	9
3. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL INTERVENTOR.....	11
4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO	11
5. VALOR PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	12
6. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	13
7. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENTORÍA.....	14
7.1. INTERVENTORÍA TÉCNICA	14
1. FUNCIONES DEL INTERVENTOR	14
7.2. INTERVENTORÍA ADMINISTRATIVA	17
7.3. INTERVENTORÍA FINANCIERA	19
7.4. INTERVENTORÍA LEGAL:	20
8. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	21
8.1. LOCALIZACION	21
9. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN	22
10. INSTRUCCIÓN PRELIMINAR	22
11. POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN	23
12. IDIOMA.....	23
13. CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN	23
14. VIGENCIA DE LA PROPUESTA Y GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA. 24	
15. INFORMACIÓN SUMINISTRADA	24
16. SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.....	24
17. INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS	25

18. ETAPAS DEL PROCESO	26
18.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO	26
Av. El Dorado Nro 69ª-51 Torre B piso 3 Bogotá D.C. dirigido a Fideicomiso inmobiliario IDM AMALI-Dosquebradas ,al email: fiduciaria@fiducentral.com	
18.2. CONSULTA DE TÉRMINOS DE REFERENCIA.....	28
18.3. VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.....	28
18.4. PLAZO DEL PROCESO.....	28
18.5. ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA	29
18.6. PLAZO DE ENTREGA DE PROPUESTAS	29
18.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL PROCESO DE SELECCIÓN	29
18.8. SITIO DE PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES	29
18.9. PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICACIONES	30
18.10. CIERRE DEL PROCESO	31
18.11. TÉRMINO PARA LA EVALUACIÓN	31
18.12. TÉRMINO PARA LA SUSCRIPCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO...31	
18.13. DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA INVITACIÓN.....	31
18.14. REVOCATORIA DE LA INVITACIÓN.....	31
19. CONDICIONES GENERALES DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA	32
19.1. REQUISITOS GENERALES QUE DEBE CUMPLIR EL OFERENTE	32
19.2. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.....	32
19.3. COSTO DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA.....	33
19.4. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES	34
19.5. PROPUESTAS PARCIALES	34
19.6. LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS.....	34
19.6.1. Documentos otorgados en el exterior	34
19.6.2. Consularización	35
19.6.3. Apostille	35
19.6.4. Títulos obtenidos en el exterior	36
19.6.5. RESERVA EN DOCUMENTOS	36

19.6.6.	RETIRO DE LAS PROPUESTAS.....	36
19.6.7.	REQUISITOS HABILITANTES Y EXPERIENCIA.....	37
19.6.8.	CAPACIDAD JURÍDICA.....	37
19.6.9.	CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS).....	37
19.6.10.	PODER.....	38
19.6.11.	CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL (PERSONAS NATURALES). 38	
19.6.12.	GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.....	38
19.7.	REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT).....	42
19.7.1.	Multas, Sanciones Apremios, y Declaratorias de Incumplimiento	42
19.7.2.	bono de la Propuesta.....	43
19.7.3.	Invitación Abierta.....	43
19.8.	EXPERIENCIA.....	44
19.9.	EXPERIENCIA PROBABLE.....	44
19.10.	EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA.....	45
19.11.	EXPERIENCIA DEL PERSONAL PROFESIONAL REQUERIDO.....	46
19.12.	CAPACIDAD FINANCIERA.....	47
19.12.1.	Verificación Financiera.....	47
19.12.2.	Indicador de Liquidez (IL).....	47
19.12.3.	La Razón Corriente o Liquidez Corriente.....	48
19.12.4.	Índice de Endeudamiento (IE).....	48
19.12.5.	Endeudamiento sobre activos totales.....	48
19.12.6.	Razón de cobertura de intereses.....	49
19.12.7.	Patrimonio.....	49
19.12.8.	Indicadores De rentabilidad.....	50
19.12.9.	Rentabilidad del activo (roa).....	50
19.12.10.	Rentabilidad del patrimonio (roe).....	51
20.	VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES.....	51
20.1.	EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE OFERTAS.....	51

20.2.	VALOR DE PROPUESTA	52
20.3.	EXPERIENCIA ESPECIFICA	53
20.4.	PERSONAL PROFESIONAL REQUERIDO	54
21.	REGLAS DE SUBSANABILIDAD	54
22.	CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA.....	54
23.	OBJETO DEL CONTRATO.	56
24.	MECANISMOS DE COBERTURA DE LOS RIESGOS	56
24.1.	CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN	56
24.2.	CON OCASIÓN DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.....	57
25.	INTERVENTORÍA DE LAS OBRAS	57
26.	ALCANCE Y OBJETO DEL CONTRATO DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.....	58
26.1.	OBJETO Y ALCANCE.....	58
26.2.	FUNCIONES ADMINISTRATIVAS	58
26.3.	CONTROL DEL PROGRAMA DE OBRA E INVERSIONES	58
26.4.	CONTROL DEL EQUIPO SUMINISTRADO PARA EL PROYECTO	59
26.5.	REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE OBRA	60
26.6.	LISTA DE LOS EMPLEADOS Y TRABAJADORES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	60
26.7.	ELABORACIÓN DEL INFORME FINAL DE INTERVENTORÍA.....	60
26.8.	FUNCIONES FINANCIERAS	61
26.9.	FUNCIONES AMBIENTALES	61
26.10.	OTRAS FUNCIONES.....	62
26.11.	EFFECTUAR UN REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA OBRA	63
26.12.	SUJECCIÓN DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA AL CONTRATO SUSCRITO PARA LA OBRA.....	64
26.13.	PERSONAL DE LA INTERVENTORIA.....	64
26.13.1.	Perfil del Recurso Humano	64
26.14.	OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.....	65
26.15.	OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO A TRAVÉS DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.....	65

26.16.	OBLIGACIONES DEL IDM.....	65
26.17.	INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA INTERVENTOR.....	66
26.18.	GASTOS DEL CONTRATISTA INTERVENTOR.....	66
26.19.	LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL.....	66
26.20.	SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES.....	66
26.21.	INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES.....	66
26.22.	DOCUMENTOS CONTRACTUALES.....	66
26.23.	EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.....	67
26.24.	CESIÓN DEL CONTRATO.....	67

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA INVITACIÓN

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM" En el marco de lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, el cual fue modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, está facultado para para celebrar entre otros, contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, esto es, a través de invitación de conformidad con lo dispuesto en las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, proceso en el que en todo caso se deberán garantizar los principios de la selección objetiva, publicidad y transparencia, pluralidad de oferentes, entre otros.

Que el Director General del INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL –IDM– , identificado con el NIT. 816.005.795-1, calidad que acredita con el decreto de 074 de fecha 28 de enero de 2020; con facultades para celebrar uniones temporales, consorcios o convenios de asociación, otorgar subsidios, celebrar contratos y realizar alianzas estratégicas conferidas en el acta 002 de 21 de julio del año 2020, numeral 4 y de acuerdo con la Resolución del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial Nro. 895 del año 2011, artículo 12 numeral 1, literal d. En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 019, así como la resolución No. 001 de enero 3 de 2011 art. 34 numeral 60., y Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes sobre la materia, procede a adelantar los contratos fiduciarios de régimen especial descritos en el numeral 2.1.3.9.1 Los Contratos De Encargo Fiduciario, de la resolución 156 del 30 de diciembre del 2021 por medio del cual se realizara la financiación y desarrollo de viviendas de interés social, mediante la constitución del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IDM AMALIDOS QUEBRADAS en el MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS - RISARALDA, el cual se encuentra reglamentado por el derecho privado.

Con el propósito de materializar lo contenido en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos suscrito entre Fiduciaria Central S.A., y el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección del Fideicomitente Constructor e Interventor interesados en desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) Conjunto AMALI RESIDENCIAL.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", instruyó a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, proceda a la presentación formal de la convocatoria pública para la selección del Interventor DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - AMALI RESIDENCIAL - DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, RISARALDA, proyecto que cuenta con recursos provenientes de: Subsidios Municipales, Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los adherentes futuros promitentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada Promitente Comprador.

El Instituto de Desarrollo Municipal "IDM", constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, administrado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., con el fin de que lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR CONSTRUCTOR Y GERENTE y los bienes que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO.

LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario, permitirá el proceso de PROMOCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, DISEÑO, ASESORÍA TÉCNICA, CONSTRUCCIÓN, VENTA, GERENCIA Y ENTREGA de un proyecto de vivienda de interés social que constará con un mínimo de 216 Unidades Habitacionales en un mínimo de tres torres, aproximadamente que conforman el PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y como producto de dicha gestión será este quien reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias, resultantes de cada etapa constructiva del PROYECTO una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el contrato fiduciario, previo visto bueno del INTERVENTOR designado. En todo caso el número de unidades inmobiliarias y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente.

Por consiguiente, se requiere adelantar los procesos de convocatoria y selección de los profesionales en INTERVENTORIA, interesados en participar del proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) AMALI RESIDENCIAL.

2. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número Tres mil Doscientos Setenta y Uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S.B 3514 del día 4 de septiembre de 1992.

La FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes y especialmente el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990 y las demás normas concordantes le permiten.

Dentro de sus actividades principales FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene como actuar: Fiducia de Inversión, de Administración y, Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas. las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias. En los términos del contrato de fiducia mercantil se indicó que la interventoría del proyecto sería desarrollada por el proponente elegido por el IDM a través del proceso de invitación abierta, por lo que este último ha instruido al FIDEICOMISO para que a través de la Fiduciaria publique la invitación abierta a terceros interesados.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., quien obra en este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, ha sido instruida. por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE para adelantar la convocatoria pública a terceros interesados en realizar la INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y SOCIO-AMBIENTAL DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - AMALI RESIDENCIAL- DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, RISARALDA. En todo caso el número de unidades inmobiliarias y parqueaderos corresponderá al aprobado la licencia otorgada por la autoridad urbanística correspondiente.

Conforme a lo anterior, los procesos que se desarrollen con posterioridad a la publicación de los pliegos de condiciones, como son las respuestas a las observaciones e inquietudes de la convocatoria, el informe de evaluación, entre otros, será aclarada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, ya que, en virtud del marco del Contrato de Fiducia mercantil de administración y pagos, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO IDM AMALI-DOSQUEBRADAS**, no forma parte del Comité Evaluador del presente proceso de selección.

3. OBJETO DEL PROCESO DE SELECCIÓN DEL INTERVENTOR.

EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL “IDM”, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el contrato cuyo objeto es “INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y SOCIO-AMBIENTAL PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO AMALI RESIDENCIAL.”, dicho proponente podrá ser una persona natural o jurídica, designada por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, previa publicación de invitación abierta a través de la página web de la fiduciaria la cual contendrá los requisitos de experiencia, y demás a tener en cuenta para el desarrollo de la inspección y supervisión técnica financiera administrativa y legal de la obra, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el decreto 2090 de 1989 sobre el particular.

La INTERVENTORÍA celebrará el respectivo contrato con el FIDEICOMISO el cual empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las CONDICIONES del PROYECTO en la etapa respectiva y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. La INTERVENTORÍA deberá rendir cuentas al FIDEICOMISO, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, todo lo anterior de acuerdo con las especificaciones técnicas anexas al presente documento.

4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.

EL FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, a través de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, como condiciones mínimas para el contrato cuyo objeto es: “INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y SOCIO-AMBIENTAL PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO AMALI RESIDENCIAL”, bajo la modalidad de contratación del derecho privado en los términos de la ley 1537 de 2012 y 2079 de 2021

El alcance de dicho proyecto será de mínimo doscientos (216) Apartamentos

El proyecto inmobiliario de vivienda de Interés Social • V.I.S., estará conformado por mínimo tres (3) bloques, cada uno conformado por dos torres, para un total de seis (6) torres a desarrollarse en mínimo tres (3) etapas de la siguiente forma:

- En la etapa 1: Bloque 1 van a construirse mínimo 72 apartamentos, mínimo 36 apartamentos por cada torre, 2 torres de mínimo 9 niveles y ocho (8) apartamentos por piso.
 - En la etapa 2: Bloque 2 van a construirse mínimo 72 apartamentos, mínimo 36 apartamentos por cada torre, 2 torres de mínimo 9 niveles y ocho (8) apartamentos por piso.
 - En la etapa 3: Bloque 3 van a construirse mínimo 72 apartamentos, mínimo 36 apartamentos por cada torre, 2 torres de mínimo 9 niveles y ocho (8) apartamentos por piso.
- Nota: En el caso de presentarse la posibilidad de optimizar el predio y se realicen más bloques, torres o apartamentos se adicionarán las etapas.

En conclusión el proyecto Amali Residencial estará integrado por mínimo cien (100) parqueaderos públicos de carro y visitantes, ascensores de acuerdo a las normas y regulaciones establecidas para dicho fin, zonas comunes y de circulación según lo definido en la correspondiente licencia de construcción y de urbanismo, zonas de Recreación Infantil y zona Verde, el presente proyecto se desarrollará bajo la modalidad de Vivienda de Interés social para un total de mínimo(216) unidades de vivienda. Todo lo anterior cumpliendo con las descripciones indicadas en las planimetrías, el manual de especificaciones técnicas, y los documentos que hacen parte integral de los presentes Términos de Referencia.

5. VALOR PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La interventoría tendrá un costo total de (\$1. 020.600.000) Mil veinte millones seiscientos mil pesos m/c, correspondientes al 3.5% del valor de cada unidad vendida según techo presupuestal por unidad de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes pagados en actas de avance de la obras y será asumida por el FIDEICOMISO de los recursos recaudados provenientes de las familias participantes del proyecto, recursos provenientes de: Subsidios Municipales, Subsidios de Cajas de Compensación, recursos propios de los Promitentes Compradores, Subsidios del programa de vivienda nacional MI CASA YA y créditos hipotecarios individuales de vivienda de cada Promitentes Compradores.

hasta la concurrencia de los recursos administrados, en caso de insuficiencia será el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el obligado a cubrirlos.

En conclusión, será parte integral del proyecto los costos por concepto de Licencia, Lote, Interventoría, diseños, costos directos e indirectos, impuestos, tributos y demás costos o gastos necesarios para la legalización, ejecución y liquidación del proyecto y estos nunca podrán superar los 135 SMMLV para cada una de las 216 unidades de vivienda siendo éste el tope establecido por el Gobierno Nacional para el desarrollo de proyectos bajo la modalidad de vivienda interés social.

6. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La INTERVENTORÍA celebrará el respectivo contrato con el FIDEICOMISO el cual empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las CONDICIONES del PROYECTO y a la fecha de suscripción del acta de inicio de obra, y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la INTERVENTORÍA deberá rendir cuentas al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO: Se hace aclaración que en caso de resultar unidades de vivienda a las estipuladas en esta convocatoria se ajustara el precio a lo pactado en el valor del contrato. Ósea 3,5% del valor de cada unidad.

De acuerdo a las diferentes fases establecidas en el contrato de fiducia mercantil se deberá contar con la INTERVENTORIA, a partir del inicio de la etapa de construcción y durante todo el desarrollo del Proyecto sin embargo para trámites legales se configura un plazo de VEINTE (20) MESES, contados a partir del Acta de inicio de obra del proyecto. Que podrá ser prorrogado.

La INTERVENTORÍA se entenderá como la Persona natural o jurídica, designada por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, previa publicación de invitación abierta a través de la página web de la fiduciaria la cual contendrá los requisitos de experiencia, y demás a tener en cuenta para el desarrollo de la inspección y supervisión técnica financiera administrativa, legal y ambiental de la obra, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el decreto 2090 de 1989 sobre el particular. La INTERVENTORÍA celebrará el respectivo contrato con el FIDEICOMISO el cual empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las CONDICIONES del PROYECTO en la etapa respectiva y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la

INTERVENTORÍA deberá rendir cuentas al FIDEICOMISO, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

7. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENTORÍA

7.1. INTERVENTORÍA TÉCNICA:

1. FUNCIONES DEL INTERVENTOR

Realizar visita previa al sitio de la obra o de ejecución del proyecto, en compañía del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con el fin de conocer las características del sitio, su ubicación, vecindades, accesos, áreas de trabajo, de almacenamiento y todas las demás condiciones de la obra, los servicios domiciliarios y aspectos de ocupación.

Conocer plenamente el objeto del contrato, el sitio o área donde habrá de ejecutarse, las especificaciones técnicas que lo rigen y los planos de la obra, técnicos (estructurales, hidráulicos, sanitarios y/o eléctricos) y arquitectónicos, con el fin de constatar la total coordinación entre ellos, para su debida aplicación en la ejecución del objeto del proyecto.

Establecer que el cuadro de cantidades de obra del contrato y las especificaciones técnicas particulares del proyecto estén debida y completamente definidas.

Vigilar el cumplimiento de las condiciones fijadas en los términos de referencia, planos, estudios y especificaciones generales del proyecto para la debida ejecución del contrato, teniendo en cuenta que en caso de discrepancias prevalecerán los términos de referencia o pliegos de condiciones.

Programar, realizar y documentar los comités técnicos de obra y/o administrativos y citar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a los ingenieros o arquitectos que hayan participado en la elaboración del proyecto o a los consultores que sea necesario citar en algún momento durante la marcha de la obra.

Participar desde el inicio de la obra y en forma activa en el control de la ejecución de la localización y el replanteo del proyecto, el diseño y ubicación de los campamentos y los sitios de almacenamiento de materiales de obra y en general en todas las actividades preliminares de la construcción.

Supervisar, orientar, programar y controlar al personal auxiliar que cumplirá las funciones de Interventoría de la obra.

Efectuar, dentro del transcurso de la ejecución de la obra, mediciones periódicas de los ítems ejecutados, las cuales deberá hacer constar en el “Libro Diario de Medidas”, discriminando fechas, especificación del ítem medido, su ubicación en la obra (identificando ejes de construcción), unidad y cantidad medida. Con base en estas medidas deberá efectuar cortes mensuales de obra.

Elaborar con base en los cortes mensuales de obra, las actas de recibo parcial de obra y todos los hechos que sucedan en su ejecución, las cuales suscribirá conjuntamente con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Exigir para la ejecución del proyecto, materiales, mano de obra, elementos de primera calidad que estén conformes con las normas y especificaciones establecidas en los planos, cantidades de obra y términos de referencia o pliegos de condiciones de la invitación que haya servido de base para la adjudicación de la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y demás especificaciones ofrecidas a los adquirentes del proyecto.

Ordenar todos los análisis y pruebas de laboratorio que fueren necesarios para establecer exactamente las condiciones técnicas y/o de uso que demande el correcto desarrollo del objeto contractual, y con base en los resultados de los mismos proceder a su aprobación si son satisfactorios y llenan todos los requisitos técnicos exigidos, de acuerdo a las normas, reglamentos, códigos aplicables a cada caso.

Aportar copia de los resultados de todas las pruebas o ensayos, los cuales serán conservados en el folder del proyecto, discriminando la ubicación, orden y fechas de ejecución.

Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la aplicación estricta de todas las normas técnicas y reglamentaciones exigidas por la entidad u organismo que regule la materia aplicable al objeto del contrato.

Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el total cumplimiento de las especificaciones de construcción para todos los ítems de la obra, así como las que aparezcan en los planos constructivos, toda vez que obras mal ejecutadas no podrán ser recibidas.

Aprobar o improbar la iniciación o terminación de los ítems contratados, teniendo en cuenta, además, la programación establecida para los trabajos y su secuencia técnica.

Ordenar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la remoción y reemplazo de la obra mal ejecutada o no aprobada, fijando para el efecto un plazo determinado mediante comunicación escrita.

Verificar que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realice la obra con el equipo y maquinaria que relacionó en la propuesta, el cual deberá estar en perfectas condiciones de servicio, así como los materiales ofrecidos a los adquirentes de las unidades del PROYECTO. Los cuales podrán exigirse en el evento de no existir.

Ordenar lo necesario para que la ejecución de los trabajos se lleve a cabo sin perjuicios para terceros.

Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el total cumplimiento de la programación de la obra, con facultades para recomendar modificaciones y reportarlas al FIDEICOMISO cuando por razones técnicas o dadas la naturaleza de la obra, se haga necesario. Cualquier recomendación de modificación deberá acompañarse de la respectiva programación

Resolver las consultas que presente el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y hacer las observaciones que estime convenientes; si durante la marcha de la obra se presentaren dudas o diferencias que no puedan ser resueltas en la obra, de acuerdo con los planos constructivos y las especificaciones de construcción.

Ejercer un control de calidad de materiales, de mano de obra y de los elementos que se vayan a utilizar en la construcción de la obra.

Elaborar durante el contrato el cuadro de liquidación del mismo según su avance, discriminando los ítems, cantidades ejecutadas, de acuerdo con lo especificado en cada acta técnica.

Realizar evaluación previa a la finalización de los trabajos e indicar al fideicomitente constructor los faltantes y deficiencias de la obra, bien o servicio, con el fin de que sean subsanados en el período restante para el vencimiento del plazo.

Realizar una verificación previa a la entrega de la obra, bien o servicio contratado, a fin de constatar el cumplimiento del contrato y ordenar el mejoramiento de

aspectos deficientes, disponiendo a cargo del contratista las pruebas y ensayos de laboratorio requeridos.

Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los planos de la obra ejecutada “as built”; memorias y/o manuales de operación, los cuales se anexarán al control de Interventoría, los cuales deberán ser socializados con el contratante y el IDM.

7.2. INTERVENTORÍA ADMINISTRATIVA:

Velar que se cumpla con el requisito de la colocación de la valla informativa del proyecto la cual debe contener las especificaciones del manual de imagen corporativa entregado al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los requisitos técnicos establecidos en los términos de referencia y/o anexo técnico

Suscribir con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y propietarios de inmuebles o predios vecinos, las actas de vecindad a que hubiere lugar y de entorno y espacio público con la municipalidad, antes de ordenar el inicio a los trabajos, complementando estas actas con descripciones técnicas exhaustivas, registro fotográfico detallado y suficiente material filmico si fuere necesario.

Exigir y recibir del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para efectos de revisión y control, la actualización de la programación de los trabajos entregados para la declaración de cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio, previo a la suscripción del acta de iniciación.

Exigir y recibir del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR copias de las matrículas de los profesionales que de acuerdo con los términos de referencia y/o la propuesta presentada por el y laboren para éste en la ejecución del contrato, y verificar que los mismos, cumplan con los requisitos exigidos y ofrecidos.

Verificar el estricto cumplimiento de las obligaciones por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, del pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales de todos los trabajadores tanto obreros, técnico y como profesionales que estén vinculados a la obra.

Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad social Integral, así como los propios del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA -, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF – y las Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

Exigir periódicamente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la presentación de los contratos de trabajo, las planillas de afiliación y pago al sistema de seguridad social en salud y pensiones, seguro de vida o póliza colectiva (cuando a ello hubiere lugar), recibos de pago de salarios y prestaciones sociales y demás conceptos para con sus trabajadores, durante la ejecución del contrato y antes de su liquidación.

Registrar con el fideicomitente constructor y/o el residente de la obra o representante de aquel en el sitio de ejecución del PROYECTO, en la "Bitácora o Libro de Obra", las acciones realizadas en ella; los inventarios periódicos de materiales, equipo y personal; así como las actas de los comités técnicos de obra o administrativos que periódicamente deben realizarse y las observaciones o novedades que se hayan sucedido. Este libro formará parte integral de los documentos del contrato y de la Interventoría. Aquí también deberá reposar los conceptos técnicos de consultores externos a la obra o a la actividad contractual, que por algún motivo se inviten a dar conceptos

Corresponde al Interventor, en cumplimiento de una de sus funciones, preparar informes de Interventoría mensuales o extraordinarios cuando le sean solicitados en los términos establecidos en el Contrato suscrito, dando cuenta de todos los aspectos concernientes al desarrollo de la ejecución física de la obra como de la ejecución financiera del proyecto, soportados con datos de campo que deben estar registrados en la bitácora o libro de Interventoría, en formatos o papeles de trabajo. Deberá presentarse por capítulos presentando la información desglosada en tablas cuadros comparativos y gráficas con los respectivos análisis, recomendaciones y conclusiones además del soporte fotográfico correspondiente. Este informe deberá presentarse a la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO en forma física en original y copia debidamente legajado y foliado, además de una copia digital del informe y los soportes que lo acompañen

Verificar que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cuente con todos los medios y recursos para mantener la seguridad dentro de la obra, brindando así seguridad a quienes allí laboran y ocasionalmente transitan por los alrededores de la obra, de acuerdo a la normativa establecida

Verificar y asegurar que el personal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de Interventoría, para su protección, mantenga durante el tiempo de trabajo una dotación adecuada a la labor desempeñada, así como los elementos de seguridad industrial necesarios para la ejecución de las actividades, conforme la normatividad vigente.

Elaborar la solicitud de suspensión temporal del contrato, por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, la cual debe justificarse ante el FIDEICOMISO y sometida a la aprobación de éste.

Una vez recibida la comunicación de aprobación, procederá a suscribir conjuntamente con el FIDEICOMISO y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR un acta denominada de suspensión temporal de obra.

Elaborar acta de reiniciación de obra, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dejando constancia del tiempo total de suspensión temporal y del vencimiento final del contrato.

Exigir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como requisito para el reinicio de la ejecución del PROYECTO, la actualización de las pólizas de garantía, las cuales deberán estar ajustadas las nuevas vigencias, y debidamente aprobadas.

Elaborar y firmar con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el acta de recibo final de obra, en la que constará: (1) El estado en que se recibe la obra, cantidades y áreas, el valor final de ejecución del PROYECTO, incluyendo reajustes o revisiones de precios, descripción de su estado y los datos que exija el Estatuto Contractual vigente. (2) El cuadro general de liquidación en donde aparezcan todas las cantidades recibidas.

7.3. INTERVENTORÍA FINANCIERA:

Verificar la legalidad financiera, de todos los requisitos necesarios desde el inicio de la etapa operativa, hasta la liquidación de la misma, de modo que permita realizar un seguimiento económico de todas las transacciones involucradas.

Velar porque se efectúe una adecuada programación financiera del proyecto.

Velar porque la ejecución financiera de la obra, se ajuste al plan de acción y al programa de obra formulado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Presentar en sus informes mensuales la relación de gastos efectuados debidamente soportados con las facturas correspondientes, con cargo a los pagos por concepto de avance de obra de acuerdo con el programa de obra formulado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Llevar el control de los dineros desembolsados durante el desarrollo de la obra.
Rendir el informe escrito sobre el comportamiento financiero de la obra.

Autorizar los desembolsos solicitados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y revisar los gastos que éste haga a fin de que los dineros sean invertidos en la forma más eficiente, los cuales deberán ser el reflejo de la ejecución del proyecto de vivienda de interés social AMALI RESIDENCIAL.

Recibida una determinada obra, el interventor autorizará la cuenta de cobro respectiva en el PUC previamente establecido por LA FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, avalando las facturas y pagos realizados, en mediciones de cantidades de obra y verificación de los tiempos legales.

Verificar que las obras ejecutadas correspondan proporcionalmente a los dineros entregados a los contratistas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o a este directamente dentro de los términos estipulados en los respectivos contratos, el programa de obra y presupuesto definido por dicho FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Certificar el avance de las obras frente al cronograma de obras del proyecto de vivienda de interés social AMALI RESIDENCIAL.

7.4. INTERVENTORÍA LEGAL:

Supervisar el cumplimiento de las normas jurídicas, actos administrativos, licencias urbanísticas, ambientales y en general el complemento jurídico que contiene la contratación y demás documentos que obligan.

Cumplir y hacer cumplir las cláusulas contractuales.

Verificar la aprobación de las pólizas exigidas en los términos del contrato de fiducia mercantil durante su vigencia, las modificaciones realizadas al inicio de la obra, al igual que las variaciones que se presenten durante la marcha de los trabajos.

Informar por escrito sobre la materialización de las causales de terminación, modificación para proceder a la aplicación de estas o a la terminación bilateral.

Requerir por escrito al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por todos los hechos que constituyan incumplimiento en el alcance de obra, entrega material a los Encargantes y/o compradores del proyecto de vivienda VIS, cuya información servirá de sustento para la posible aplicación de multas.

Verificar la aprobación por parte de la entidad contratante de las pólizas de garantía exigidas en los términos del contrato de fiducia mercantil.

Suministrar rápida y oportunamente la información que sobre el proyecto fuere solicitada por el FIDEICOMISO, representantes de las entidades aportantes o veedurías ciudadanas, sin detrimento de los informes periódicos que sobre el avance de la obra es de su obligación presentar.

Organizar una carpeta por cada contrato con todos los documentos pertinentes al mismo, verificando los requisitos de legalidad y cumplimiento de las cláusulas pactadas.

Informar la ocurrencia de eventos que den lugar a la suspensión o terminación anticipada de contratos y de su reanudación, recomendando la adopción de las medidas respectivas.

Informar los hechos que constituyan incumplimiento parcial o total del contrato, para la aplicación de las sanciones respectivas.

Elaborar informes mensuales y/o extraordinarios de ser requeridos sobre el avance en la ejecución contractual y el informe final con los resultados de la ejecución.

Recomendar la liquidación unilateral del contrato cuando así se requiera.

Elaborar el acta y obtener del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los documentos necesarios para la liquidación definitiva del contrato.

Suscribir la certificación junto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que se expida semestralmente sobre la destinación de los recursos desembolsado por el patrimonio autónomo

Así como las demás obligaciones de la minuta de dicho contrato, la cual hace parte integral de los presentes términos y que será enviada conforme a solicitud del interesado a los correos electrónicos que figura la presentar observaciones.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

8.1. LOCALIZACION

El proyecto se ubica en la comuna 3 sector de la Macarena y Limonar Carrera 4° con calle 17, contiguo al mega colegio Bernardo López Pérez.

9. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA INVITACIÓN

El presente proceso se rige por las normas previstas en la Ley 1537 de 2012 y 2079 de 2021, que define que la selección se rige integralmente por las normas del derecho privado, con observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

Por tal motivo a través de invitación pública realizada por la Fiduciaria Central S.A. se seleccionará a través de los Términos de Referencia a los oferentes encargados de ejecutar el proyecto para que se vincule al contrato de fiducia mercantil como INTERVENTOR.

10. INSTRUCCIÓN PRELIMINAR.

La persona natural o jurídica, que presente los requisitos de experiencia e idoneidad, no podrá estar incurso dentro de las causales de inhabilidad o incompatibilidad y de conflicto de intereses previstos en el ordenamiento legal colombiano, especialmente las establecidas por el Decreto 2045 de 2012.

El oferente deberá conocer los términos de referencia y las normas que regulan el presente proceso y en especial todos los aspectos que puedan influir en la elaboración de su propuesta.

El oferente está en la obligación de actuar objetiva e imparcialmente, por lo que en todo momento deberá primar los intereses del proyecto, asegurando así no incurrir en conflicto de intereses. En consecuencia, el oferente evitará dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes, con respecto a las actividades que desarrolla o desarrollará con terceros en ejercicio de su actividad profesional y/o comercial, o con su participación en el proceso de selección o en la ejecución de otros contratos. Por lo anterior, el oferente al momento de presentar su propuesta, deberá declarar que él, sus directivos y el equipo de trabajo, con el que se ejecutará el objeto contractual, no se encuentra incurso en conflicto de intereses.

11. POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN.

En todas las actuaciones derivadas de las estipulaciones contenidas en los términos de referencia y del contrato que forman parte del mismo, el oferente obrará con la transparencia y la moralidad que la Constitución Política y las leyes que las consagran.

Si el INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS “IDM”, comprobare hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente durante el proceso de selección, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar, podrá rechazar su propuesta por lo que le comunicará FIDEICOMISO para que la fiduciaria publique tal rechazo.

12. IDIOMA

Toda la documentación, memorias, notificaciones, programas, planos, informes, correspondencia y cualquier otra información y documentos relativos al proceso o contrato se redactarán en castellano, el cual será el idioma que regirá el presente proceso de selección.

Cualquier literatura impresa puede estar escrita en otro idioma, sin embargo, deberán estar acompañadas de una traducción oficial al castellano debidamente apostillada.

13. CALIDADES DEL OFERENTE DESTINATARIO DE INVITACIÓN.

En el presente proceso de selección sólo podrán participar las personas naturales o jurídicas, que se encuentren debidamente inscritas en CÁMARA Y COMERCIO y que cuenten con su Respectivo RUP en el momento de la presentación de la propuesta, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del mencionado proceso de selección, y que no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal colombiano.

14. VIGENCIA DE LA PROPUESTA Y GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.

La oferta deberá tener una vigencia mínima de noventa (90) días calendario, contados a partir del momento de presentación de la oferta hasta la aprobación de las garantías que amparan los riesgos propios de la etapa contractual, dicha garantía debe ser por el 10% del valor de la oferta.

Por solicitud del IDM, a través del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, el Proponente prorrogará el término de validez de su propuesta y de la garantía de seriedad de la oferta por el término que se requiera. Una vez recibida la propuesta, y hasta la suscripción del contrato, el oferente quedará obligado en los términos de su oferta, así como en las condiciones señaladas en los presentes términos de referencia de la convocatoria.

NOTA: La sola presentación de la propuesta no obliga al Fideicomitente Aportante, ni al FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, a la aceptación de la misma, y en cualquier momento esta podrá revocar la CONVOCATORIA.

15. INFORMACIÓN SUMINISTRADA.

El IDM como evaluador, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el oferente allegue al proceso de selección es veraz, y corresponde a la realidad. No obstante, podrá verificar la información suministrada y hacer las correcciones aritméticas que considere necesarias.

El proponente responderá de conformidad con las normas legales establecidas para el efecto, por incurrir en prohibiciones, develar información reservada y/o suministrar información falsa.

En todo caso, el FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, les podrá solicitar a los participantes toda la demás documentación que se requiera el IDM y/o la Fiduciaria para efectos del proceso de vinculación al contrato.

NOTA: Los documentos o información suministrada por el oferente, no requerida por EL IDM, que no sea necesaria para la habilitación de la oferta o para su evaluación, se tendrá por no presentada.

16. SOLICITUD DE INFORMACIÓN O ACLARACIONES.

Toda solicitud de información o aclaración respecto del proceso de selección y sus estipulaciones deberá ser enviada al correo Electrónico fiduciaria@fiducentral.com institucional@idm.gov.co

Las propuestas deberán ser radicadas en las oficinas de Fiduciaria Central S.A, Avenida el Dorado # 69A – 51 Torre B piso 3, sede de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, BOGOTA D.C, y estará dirigido al FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, enunciando además, el objeto del proceso de selección.

Las respuestas, serán suministradas a través del mismo correo electrónico al proponente y publicadas en la página web de La Fiduciaria, las cuales se entenderán como únicas respuestas válidas para el proceso.

17. INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

La información contenida en el presente documento, sustituye cualquier otra clase de información suministrada al oferente o interesado en el proceso. Por consiguiente, todas las informaciones preliminares, concomitantes o posteriores que el interesado haya obtenido u obtenga en el transcurso del proceso en forma diferente a la oficial, quedan sin valor y el FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, no se hace responsable por su utilización.

El oferente deberá examinar, analizar y estudiar cuidadosamente todos los documentos tales como formularios, condiciones, especificaciones, e informarse oportunamente de todas las circunstancias que puedan afectar el objeto, su costo y tiempo de ejecución, además de los anexos y adendas que se expidan durante el proceso. Se entenderá que los documentos, incluidas las especificaciones, se complementan mutuamente de manera que lo consignado en uno de ellos se tomará como consignado en todos.

Las condiciones estipuladas en este documento conservarán plena validez, mientras no sea modificado expresamente por el Fideicomitente aportante a través de Fiduciaria Central S.A y solo a través de adendas debidamente publicadas en la página web www.fiducentral.com.

Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido del presente documento o de los que lo modifiquen, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, el FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, ni el IDM, serán responsables por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala

interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Si el oferente encuentra discrepancias u omisiones en cualquiera de los documentos del presente proceso de selección o tiene alguna duda acerca de su significado, deberá solicitar aclaración al correo electrónico fiducentral@fiducentral.com, dentro de los términos previstos en el cronograma del proceso.

El hecho de que el oferente no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutado el objeto de la presente contratación, no se considerará como fundamento válido de futuras reclamaciones.

El oferente deberá elaborar la propuesta, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia y los anexos que hagan parte integral del proceso de selección.

18. ETAPAS DEL PROCESO

18.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO.

ETAPA DEL PROCESO	FECHA HORA	Y LUGAR
Apertura del proceso de selección abierto a proponentes interesados	Jueves 8 de Julio del 2022	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com a los interesados en participar en el proceso.
observaciones e inquietudes sobre la convocatoria.	el Miércoles 13 de julio del 2022.	Fiduciaria Central S.A. Av. El Dorado Nro 69 ^a -51 Torre B piso 3 Bogotá D.C. dirigido a Fideicomiso inmobiliario IDM AMALI-Dosquebradas ,al email: fiduciaria@fiducentral.com institucional@idm.gov.co

Respuesta a las observaciones de los participantes.	18 de julio de 2022	Las respuestas serán enviadas a los email registrados por los participantes.
Fecha límite para la recepción de propuestas – Cierre del proceso de selección.	26 de Julio del 2022 hasta las 04:00 pm	Fiduciaria Central S.A. Av. El Dorado Nro 69ª-51 Torre B piso 3 Bogotá D.C. dirigido a Fideicomiso inmobiliario IDM AMALI-Dosquebradas al email: fiduciaria@fiducentral.com y institucional@idm.gov.co
Evaluación de propuestas.	1 agosto de 2022.	El IDM remitirá propuestas evaluadas a Fiduciaria Central S.A. Av. El Dorado Nro 69ª-51 Torre B piso 3 Bogotá D.C. dirigido a Fideicomiso inmobiliario IDM AMALI-Dosquebradas al email: fiduciaria@fiducentral.com y institucional@idm.gov.co
Publicación del informe de evaluación del proceso de selección.	3 de agosto del 2022	Será a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com
Observaciones al informe de evaluación y presentación de subsanaciones.	al 05 de agosto de 2022 hasta las 4:00 pm.	El IDM remitirá evaluación a Fiduciaria Central S.A. Av. El Dorado Nro 69ª-51 Torre B piso 3 Bogotá D.C. dirigido a Fideicomiso inmobiliario IDM AMALI-Dosquebradas al email: fiduciaria@fiducentral.com
Subsanación de documentación pendiente	8 de agosto del 2022	El IDM remitirá información a Fiduciaria Central S.A. Av. El Dorado Nro 69ª-51 Torre B piso 3 Bogotá D.C. dirigido a Fideicomiso inmobiliario IDM AMALI-Dosquebradas al email: fiduciaria@fiducentral.com
Adjudicación y Celebración contrato	Martes 09 de agosto del 2022	El IDM remitirá información a Fiduciaria Central S.A. Av. El Dorado Nro 69ª-51 Torre B piso 3 Bogotá D.C. dirigido a Fideicomiso inmobiliario IDM AMALI-Dosquebradas

		al email: fiduciaria@fiducentral.com
Perfeccionamiento y legalización del contrato	Jueves 11 de agosto de 2022.	Fiduciaria Central S.A. Av. El Dorado Nro 69ª-51 Torre B piso 3 Bogotá D.C.

No se recibirán propuestas posteriores a la fecha y hora indicadas en los puntos del cronograma. Las que sean entregadas por fuera de la fecha y hora, no serán objeto de evaluación y se devolverán sin abrir al remitente.

18.2. CONSULTA DE TÉRMINOS DE REFERENCIA.

Estarán disponibles a los interesados en participar en el proceso de selección abierto a través de la página WEB de la Fiduciaria Central S.A. www.fiducentral.com.

Durante este término, los posibles oferentes, podrán formular observaciones a los mismos, las cuales deberán enviarse al correo electrónico fiduciaria@fiducentral.com y institucional@idm.gov.co. Así mismo, y dado que el contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS y sus modificaciones forman parte integral del presente proceso, los interesados podrán solicitar a través de los correos electrónicos en mención el envío de tales documentos al correo electrónico respectivo.

18.3. VISITA AL SITIO DONDE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO.

Para efectos de reconocer el lugar donde se ejecutará el PROYECTO y sus alrededores e informarse completamente de todas las condiciones del mismo, de la ubicación y sobre todas las demás circunstancias que puedan influir o afectar de alguna manera su costo y duración de ejecución, EL OFERENTE, podrá realizar, bajo su propia cuenta y riesgo, visita al sitio donde se tiene prevista la realización de las obras, según la dirección indicada en los presentes términos.

Los costos de visitar (desplazamiento), conocer, examinar e inspeccionar el sitio de las obras serán por cuenta del oferente.

18.4. PLAZO DEL PROCESO.

El plazo del presente proceso es el comprendido entre el día de apertura del proceso de selección abierto y la fecha de cierre para la presentación de ofertas, conforme a lo establecido en el numeral 2.1. Cronograma del Proceso y hasta la fecha y hora del mismo.

18.5. ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Las consultas a los términos de referencia, deberán formularse a través del correo electrónico dentro del plazo comprendido entre la remisión de los términos de referencia los oferentes podrán solicitar por escrito aclaraciones adicionales, las que serán resueltas por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y enviadas por correo electrónico a los oferentes del proyecto de acuerdo a lo establecido en el CRONOGRAMA del proceso de selección.

En caso que la observación implique modificaciones en las condiciones del proceso de selección, se realizarán los ajustes correspondientes a los términos de referencia a través de la respectiva adenda. Las modificaciones a las que haya lugar, harán parte integrante de los términos de referencia, y serán enviados a los correos electrónicos registrados por los proponentes.

18.6. PLAZO DE ENTREGA DE PROPUESTAS.

Las propuestas se podrán presentar desde la fecha y hora señalada en el ítem 1. CRONOGRAMA DEL PROCESO.

18.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El plazo del proceso de selección hace referencia al término que transcurre entre la fecha a partir de la cual se pueden presentar propuestas y la de su cierre.

Cuando lo estime conveniente, el Municipio a través de Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, de oficio o a solicitud de los interesados, podrá prorrogar el plazo del proceso de selección, lo cual se realizará mediante adenda.

Las adendas que se expidan, serán publicadas en la página web: www.fiducentral.com.

18.8. SITIO DE PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES.

Los Requisitos Habilitantes podrán ser presentados de manera personal en la sede de Fiduciaria Central S.A., ubicada en la Avenida el Dorado # 69A – 51 Torre B piso 3, sede de FIDUCIARIA CENTRAL BOGOTA D.C o recibidos a través de correo certificado hasta la fecha y hora programada para el cierre en el numeral 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO. Para todos los casos se tomará como fecha y hora de recepción la indicada en el reloj de la Fiduciaria, el cual se encuentra

calibrado con la hora nacional registrada en la página web:
<http://www.sic.gov.co/hora-legal-colombiana>

Para el efecto, Fiduciaria Central S.A. como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALIDOS QUEBRADAS, llevará un registro de entrega de los requisitos habilitantes, el cual contendrá: fecha y hora de presentación de los requisitos habilitantes, nombre del oferente, teléfono, dirección, correo electrónico, nombre de la persona que entrega y firma del mismo.

Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALIDOS QUEBRADAS, no se hace responsable de la entrega extemporánea que realice la oficina de correos utilizada por el oferente.

No se recibirán propuestas que lleguen por fax o correo electrónico.

No se aceptarán propuestas complementarias o modificaciones que fueran presentadas con posterioridad a la fecha y hora de cierre del presente proceso de contratación.

Las propuestas presentadas en forma extemporánea se entenderán no presentadas y por lo tal motivo no harán parte del proceso precontractual y se procederá a su devolución inmediata.

La oferta deberá estar firmada por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o por apoderados debidamente constituidos, anexando los documentos que acrediten su condición según el caso.

18.9. PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICACIONES.

Las propuestas complementarias o modificaciones a las propuestas ya entregadas para el proceso, deberán ser presentadas hasta la fecha y hora programada para el cierre en el numeral 2.1

CRONOGRAMA DEL PROCESO. Todo complemento de propuesta o modificación a las mismas que sean entregadas en hora y fecha posterior a la hora y fecha del cierre, se entenderán por no recibidas, por lo cual no harán parte del proceso de selección.

Las propuestas complementarias o modificaciones, deberán estar firmadas por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, anexando los documentos que acrediten su condición según el caso.

18.10. CIERRE DEL PROCESO.

El proceso de selección, se cerrará el día y a la hora señalada en el numeral 1. CRONOGRAMA DEL PROCESO, para lo cual se expedirá la correspondiente acta de cierre.

18.11. TÉRMINO PARA LA EVALUACIÓN.

La evaluación de la oferta presentada y la consistencia de esta, con las condiciones estipuladas en los términos de referencia, se realizará en el término establecido en el numeral 1. CRONOGRAMA DEL PROCESO

18.12. TÉRMINO PARA LA SUSCRIPCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El oferente seleccionado dispondrá de un término de un (1) día hábil, siguientes al requerimiento que para proceder con la suscripción del contrato con Fiduciaria Central S.A en calidad de vocera y administradora del citado Fideicomiso.

En caso de que el proponente favorecido no suscriba el contrato objeto de este proceso de selección con Fiduciaria Central S.A en calidad de vocera y administradora del citado FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, dentro del plazo establecido, por causas que le sean imputables, se le hará efectiva la garantía de seriedad de la oferta y se realizará el proceso de revisión de la oferta presentada por el oferente que quedó en segundo puesto en el proceso.

18.13. DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA INVITACIÓN

Cuando no se presente oferta alguna, o ninguna de ellas se ajuste a los términos de referencia, o en general, cuando existan factores que impidan la selección objetiva, el proceso se declarará desierto. Cuando esto suceda, se procederá a la selección directa del interventor requerido para el PROYECTO, de conformidad con las normas del derecho privado que respaldan el presente proceso.

Dicha contratación directa se hará rigiéndose por los postulados de la presente invitación, de las obligaciones, especificaciones del anexo técnico, entre otros.

18.14. REVOCATORIA DE LA INVITACIÓN

La sola presentación de la propuesta no obliga al Fideicomitente Aportante, ni al FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, a la aceptación de la misma, y en cualquier momento esta podrá revocar la CONVOCATORIA.

19. CONDICIONES GENERALES DE LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

19.1. REQUISITOS GENERALES QUE DEBE CUMPLIR EL OFERENTE
El Proponente debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Estar inscrito en RUP.
2. Tener capacidad para la presentación de la propuesta.
3. Tener capacidad jurídica, técnica y financiera para la celebración y ejecución del contrato.
4. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en el Ordenamiento Legal Colombiano, especialmente las establecidas en el Decreto 2045 de 2012.
5. No estar reportado en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, ni en el boletín de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de La Nación.
6. Contar con un mínimo de experiencia de Cinco (5) años en el sector de la construcción desde la fecha del RUP. (Para consorcios, uniones temporales u otras formas asociativas se podrá certificar solo con una de las empresas o personas naturales participantes o con la suma de la experiencia de varias)
7. El proponente deberá demostrar su experiencia específica hasta la fecha de cierre de la presente invitación mediante la acreditación de mínimo ocho (07) certificaciones de contratos celebrados con entidades públicas, en contratos de interventoría que sumen o superen los Mil Quinientos (1.500) SMMLV.
8. Contar con un índice de liquidez mínimo del 20,0

Deben a su vez, acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante el certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá ser expedido con una antelación no superior de treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

19.2. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta debe ser presentada en dos (2) sobres, en original y una (1) copia, debidamente legajada, foliada y marcada como original y copia cada una, las cuales deberán ser entregadas dentro del plazo fijado, en sobre sellado, debidamente rotulado en su parte exterior, como se señala a continuación:

Señores FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS	
Fiduciaria Central S.A. Avenida el Dorado # 69A – 51 Torre B piso 3, sede de FIDUCIARIA CENTRAL BOGOTA D.E , Medellín. PBX (57) (4) 444 9249	
Convocatoria Proceso de Selección INTERVENTORIA	
“PARA FORMAR PARTE DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS – EN CALIDAD INTERVENTOR PARA LA “INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y SOCIO-AMBIENTAL PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO AMALI RESIDENCIAL.”	
Sobre N°	
Numero de Folios:	
DATOS DEL PROPONENTE	
Nombre:	Fax:
Dirección:	Correo Electrónico:
Teléfono:	

La propuesta debe contener un índice o tabla de contenido donde figuren todos los documentos que la componen y el respectivo folio donde se encuentran.

A la propuesta también se debe anexar CD, en el cual se debe incluir en formato Excel y/o Word todos los formularios que el proponente diligencie.

En caso de discrepancia entre el original y la copia o el CD, se tendrá en cuenta la información contenida en el original. Todos los documentos de la propuesta que tengan modificaciones o enmiendas, deberán ser validadas con la firma al pie de quien suscribe la carta de presentación, de lo contrario se tendrán por no escritas. No serán tenidos en cuenta para evaluación los documentos que presenten tachaduras o enmendaduras, a menos que tengan la aclaración correspondiente.

19.3. COSTO DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA.

Todos los gastos en que incurran los oferentes para presentar propuesta según lo establecido en los presentes términos de referencia, tales como los de preparación de los documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas y sus propuestas económicas, serán de su propia responsabilidad y costo. En consecuencia, cualquiera que sea el resultado del proceso de selección, no habrá lugar a reconocimiento alguno por parte del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS.

19.4. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.

Al formular la oferta, el oferente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales. Por lo tanto, al preparar su oferta el proponente deberá tener en cuenta todos los tributos que puedan afectar su precio, así como con la suscripción, legalización y ejecución del contrato. Igualmente, todos los gastos directos e indirectos, tales como el valor de las primas, la constitución de pólizas y demás emolumentos que impliquen el perfeccionamiento del contrato.

Es entendido que Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, no está obligada a expedir ningún certificado o a suscribir cualquier otro documento destinado a que el OFERENTE obtenga exención del pago de impuesto o derechos a su cargo y derivados del contrato.

Nota: Se aclara que el documento a través del cual el oferente seleccionado se vincule al contrato de fiducia mercantil se suscribirá con la Fiduciaria Central S.A y EL IDM como FIDEICOMITENTE APORTANTE, el mismo se registrará bajo la modalidad de contratación privada, por lo tanto, los impuestos y demás cargas impositivas serán las que le aplican para este tipo de contratos.

19.5. PROPUESTAS PARCIALES.

Para el presente proceso no se aceptarán propuestas parciales, su presentación parcial será causal de rechazo.

19.6. LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS.

19.6.1. Documentos otorgados en el exterior.

2. Los documentos otorgados en el exterior, que no estén en idioma castellano, deberán presentarse legalizados y acompañados de una traducción oficial a dicho idioma.

3. Los documentos otorgados en el exterior deberán presentarse legalizados o apostillados en la forma prevista en las normas vigentes sobre la materia, el artículo 480 del Código de Comercio, en el inciso 2º, numeral 22.4, del artículo 22 de la Ley 80 de 1.993 y en la Resolución 2201 del 22 de julio de 1997 proferida por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia.

NOTA: Los documentos emitidos en el exterior, que requieran vigencia según los términos de referencia, podrán tener una vigencia no superior a 60 días anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

19.6.2. Consularización

4. Según lo previsto por el Artículo 480 del Código de Comercio, los documentos otorgados en el exterior se autenticarán por los funcionarios competentes para ello en el respectivo país, y la firma de tales funcionarios lo será a su vez por el cónsul colombiano o, a falta de éste, por el de una nación amiga, sin perjuicio de lo establecido en Convenios Internacionales sobre el régimen de los poderes y de lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 455 de 1998 y en la Convención suscrita en la Haya el 5 de octubre de mil novecientos sesenta y uno (1961) “sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros”.

5. Tratándose de sociedades, al autenticar los documentos a que se refiere el Artículo 480, antes citado, los cónsules harán constar que existe la sociedad y ejerce su objeto conforme a las leyes del respectivo país. Surtido el trámite señalado en el numeral anterior, los documentos deben ser presentados ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia (Oficina de Legalizaciones, Transversal 17 No. 98-55, Bogotá, D. C.) para la correspondiente legalización de la firma del cónsul y demás trámites pertinentes.

19.6.3. Apostille

6. Cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior, de conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, no se requerirá del trámite de Consularización señalado, siempre que provengan de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros. En este caso, sólo será exigible la apostilla, trámite que consiste en el certificado mediante el cual se avala la autenticidad de la firma y el título en que actúa la persona firmante del documento; trámite que se surte ante la autoridad competente en el país de origen.

7. Si la apostilla está dada en idioma distinto del castellano, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

19.6.4. Títulos obtenidos en el exterior.

8. El proponente que ofrezca personal con títulos académicos de pregrado otorgados en el exterior, deberá acreditar, como requisito para la presentación de su propuesta, la convalidación y/o homologación de estos títulos ante el Ministerio de Educación Nacional (Resolución 1567 de junio de 2004), para lo cual deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites requeridos.

9. Para los títulos de postgrado (especializaciones, maestrías y doctorados), bastará la Consularización o apostilla –según el caso, debidamente otorgado por la Universidad o Institución respectiva, de conformidad con la legislación vigente para cada profesión.

20.6.5. Autorización para el ejercicio temporal de la profesión en Colombia.

10. De conformidad con las leyes colombianas, el proponente que ofrezca personal profesional titulado y domiciliado en el exterior, deberá acreditar, como requisito previo para el perfeccionamiento del contrato, la autorización expedida por el respectivo Consejo Profesional, para el ejercicio temporal de la profesión en Colombia. En su defecto, deberá acreditar la solicitud de permiso radicada ante el organismo correspondiente, con el lleno de los requisitos exigidos. Para estos efectos, el proponente deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites correspondientes.

19.6.5. RESERVA EN DOCUMENTOS

Todos los documentos que contenga la propuesta son públicos a excepción de aquellos que Constitucional y legalmente tengan la calidad de reservados y en especial los determinados en el artículo 583 del Estatuto Tributario.

El oferente deberá indicar en su propuesta cuáles de los documentos aportados son de carácter reservado e invocar la norma que ampara dicha reserva.

La Sociedad Fiduciaria Central S.A. como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALIDOS QUEBRADAS no suministrará información a terceros sobre el contenido de las propuestas recibidas, antes del cierre del proceso selección.

19.6.6. RETIRO DE LAS PROPUESTAS

El proponente podrá solicitar por escrito a Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOSQUEBRADAS, el retiro de su propuesta antes de la fecha y hora prevista para el cierre del plazo del proceso, la cual será devuelta en las mismas condiciones en las que se radicó.

19.6.7. REQUISITOS HABILITANTES Y EXPERIENCIA.

Para el presente proceso el Municipio instruirá a la Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS , la elaboración suscripción del documento de vinculación con los oferentes que sean seleccionados por el comité técnico del IDM, para lo cual se determinan los siguientes requisitos habilitantes, con el propósito de garantizar un oferente idóneo para la ejecución del proyecto:

19.6.8. CAPACIDAD JURÍDICA.

La carta de presentación de la propuesta deberá estar firmada por la persona natural o por el representante legal si es persona jurídica, o por el apoderado constituido para el efecto, según el caso, quien debe estar debidamente facultado, indicando el nombre, cargo y documento de identidad. El contenido de la carta de presentación, corresponderá con el texto del Formulario CARTA DE PRESENTACIÓN.

Con la firma de la carta de presentación de la propuesta se presumirá la aprobación, legalidad y conocimiento de todos los documentos que acompañan los términos de referencia.

19.6.9. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS).

Si el Proponente es una persona jurídica, deberá comprobar su existencia y representación legal, mediante certificado de existencia y representación, expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio o por el organismo o autoridad competente.

El certificado, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del plazo de presentación de propuestas del presente proceso.

- El objeto social de la persona jurídica deberá estar acorde con el objeto y las actividades a desarrollar por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el contrato de fiducia mercantil.

Si el representante legal tiene limitaciones para comprometer o contratar a nombre de la persona jurídica, deberá presentar copia de los Estatutos, del acta de la junta de socios o junta directiva en la cual haya sido facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario. En todo caso, dicha autorización debe ser anterior a la fecha del cierre para la presentación de la propuesta.

19.6.10. PODER.

Cuando el Proponente concurre por intermedio de un representante o apoderado deberá aportar documento mediante el cual se confiere dicha representación el cual deberá contener expresamente los términos y el alcance de la representación.

19.6.11. CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL (PERSONAS NATURALES).

Si el proponente es una persona natural y tiene establecimiento de comercio, deberá comprobar su existencia, mediante certificado de registro mercantil expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio o por el organismo o autoridad competente.

El certificado, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del plazo de presentación de propuestas del presente proceso.
- Actividad comercial, la cual deberá estar acorde con el objeto y las actividades a contratar. COPIA DE LA CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL.

El representante legal o persona natural, deberá aportar copia del documento de identidad vigente.

19.6.12. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.

El Proponente debe incluir en su propuesta, una garantía de seriedad, consistente en póliza de seguro, con los requisitos exigidos a continuación:

- Expedición de la Garantía: La Garantía de Seriedad podrá ser expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y deberá ser expedida con fecha anterior a la presentación de la oferta.
- Beneficiario de la Garantía: La Garantía de Seriedad debe estar debidamente firmada y establecer como beneficiario al FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS NIT: 830.053.036-3 y al INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS “IDM”– con NIT. 816.005.795-1 y al proponente como tomador y afianzado de la misma.
- Monto de la Garantía: El Proponente debe incluir en su propuesta, la póliza de garantía por el diez por ciento (10%) DEL VALOR DE LA PROPUESTA, VALOR QUE RESULTARÁ DE MULTIPLICAR EL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN DE CADA UNIDAD INMOBILIARIA EL PROYECTO POR EL NÚMERO DE VIVIENDAS A EJECUTAR, que corresponde al presupuesto estimado para la ejecución del objeto de la invitación, el cual incluye los Costos Directos de obra y Costos Indirectos como Administración, todos los gravámenes y tributos, Utilidades e IVA sobre las Utilidades.

Nota 1: Cabe destacar que en caso de que el proponente no presentare dicha póliza, esta será subsanable siempre y cuando se presente constancia de solicitud de generación de la misma ante la Aseguradora seleccionada con fecha máxima de solicitud acorde lo establecido como Fecha límite para recepción de propuestas y Cierre del proceso de selección. Sin embargo, la entrega de la póliza en ningún caso podrá superar la fecha establecida para la Adjudicación y celebración del contrato.

- Vigencia de la Garantía: La Garantía de Seriedad deberá tener una vigencia de noventa (90) días calendario, que como mínimo, cubra desde la fecha y hora del cierre del presente proceso y hasta la aprobación de la garantía que ampara los riesgos propios de la etapa contractual.

El Proponente deberá ampliar la vigencia de la póliza en el caso de presentarse prórrogas en los plazos de la Selección, de la adjudicación, o de la suscripción del contrato según sea el caso, no cubiertas con la vigencia inicial.

La no aceptación de prorrogar la garantía por el término señalado, o el no hacerlo oportunamente, es signo evidente de la voluntad de abandonar el proceso y en consecuencia se rechazará la propuesta, y se hará efectiva la garantía de seriedad.

- Recibo de pago de la Garantía: Se deberá anexar a la póliza de seriedad el recibo de pago de la prima o su constancia de que no expira por falta de pago.
- Devolución de la Garantía: Al proponente favorecido, se le devolverá la garantía de seriedad de la propuesta cuando esté perfeccionado el contrato, previa solicitud del interesado.

La no presentación de la garantía de seriedad de forma simultánea con la oferta será causal de rechazo de esta última.

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

- La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del proponente seleccionado.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en los términos de referencia para la adjudicación del contrato se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
- La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida por la Fiduciaria para amparar el incumplimiento de las obligaciones del contrato.

El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas

1. Para personas jurídicas: Acreditar el pago de los aportes de sus empleados a la EPS, al fondo de pensiones y a la ARL. Así mismo deberá acreditar el pago por concepto de los aportes parafiscales (SENA, ICBF y Caja de Compensación Familiar), mediante certificación expedida por el revisor fiscal y el anexo de los documentos que acreditan dicha calidad (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigentes expedido por la Junta Central de Contadores) o por el Representante Legal, según el caso.

Dicho documento debe certificar que ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores al cierre del proceso, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos, de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe acuerdo de pago y que se encuentra al día en cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

2. Para personas naturales con personal a cargo: Deberá presentar una declaración donde certifique el pago de su aporte y de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar y Servicio Nacional de Aprendizaje. Dicho documento, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores al cierre del proceso, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos o la autoliquidación de los aportes en el evento de que se trate de persona individual, de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002.

En caso de presentar acuerdo de pago con las entidades recaudadoras respecto de alguna de las obligaciones mencionadas, deberá manifestar que existe acuerdo de pago y que se encuentra al día con el cumplimiento del mismo. En este evento el oferente deberá anexar certificación expedida por la entidad con la cual existe el acuerdo de pago.

3. Para persona natural sin personal a cargo: De conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 23 del decreto 1703 de 2002, que señala que en los contratos en donde esté involucrada la ejecución de un servicio por una persona natural a favor de una persona natural o jurídica de derecho público o privado, tales como contratos de obra, de arrendamiento de servicios, de prestación de servicios, consultoría, asesoría, la parte contratante deberá verificar la afiliación al Sistema de Seguridad Social y a la Administradora de Riesgos Laborales (ARL)

Disposiciones generales en cuanto al pago de Seguridad Social y Aportes Parafiscales: En concordancia con los artículos 3 y 4 de la Ley 797 de 2003, que modifican los artículos 15 y 17 de la Ley 100 de 1993, en concordancia con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, deberá acreditar que al momento de la presentación de la propuesta se encuentra afiliado al Sistema General de Seguridad Social en Salud y al Sistema General de Seguridad Social en Pensiones.

Con respecto a la ACREDITACIÓN DEL PAGO AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL de los proponentes y contratistas de éste, aunque el proceso contractual se enmarca en los preceptos del derecho privado, por tratarse de recursos públicos, se deberá tener presente, lo estipulado en la Ley 1150 de 2007 en su artículo 23 modificó el inciso segundo del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, estableciendo: “...

El proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda”.

19.7. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT)

Con el fin de conocer el régimen Tributario a que pertenece el proponente, deberá presentarse con la propuesta, fotocopia del Registro Único Tributario, actualizado y expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del proponente.

19.7.1. Multas, Sanciones Apremios, y Declaratorias de Incumplimiento Contractual.

Reglamentado por el decreto 2045 de 2012 así:

“Artículo 3°. Inhabilidades especiales por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción. Para los electos de lo previsto en el numeral 2 del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 solo se entenderá que una persona natural o jurídica ha sido sancionada por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción en los últimos cinco (5) años, cuando de acuerdo con la información contenida en el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio se advierta que ha sido objeto de al menos una declaratoria de caducidad o una declaratoria de incumplimiento relacionada con contratos de construcción en los cinco (5) años anteriores a la fecha prevista para la presentación de propuestas en el respectivo proceso de selección. Para los efectos de lo previsto en el inciso primero de este artículo, si la sanción es la imposición de multas en el período antes señalado, solo se tendrán en cuenta si se configuran los supuestos del artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

Parágrafo. Se entenderá que el proponente incurrió en un “incumplimiento contractual relacionado con la construcción” cuando haya sido objeto de declaratorias de incumplimiento en los términos previstos en este artículo, en desarrollo de contratos de obra civil y/o interventoría de contratos de obra civil.

Artículo 4°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones”

19.7.2. bono de la Propuesta.

Si el representante legal del proponente no acreditare título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor, en virtud de lo dispuesto en la Ley que regula la respectiva profesión, la propuesta deberá ser abonada por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia de la misma.

El oferente persona natural no podrá abonar la propuesta.

20.7.3. Registro Único De Proponentes (RUP).

El oferente deberá anexar el respectivo Certificado del Registro Único de Proponentes -RUP- expedido por la Cámara de Comercio correspondiente, con fecha de expedición no superior a UN (1) MES antes de la fecha de cierre del proceso. Este deberá estar vigente y en firme para dicha fecha.

19.7.3. Invitación Abierta.

Podrán participar como proponentes, bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas en la presente invitación y no se encuentren inhabilitados para contratar con el estado colombiano: individualmente, como: (a) personas naturales nacionales o extranjeras, (b) personas jurídicas nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente constituidas, previamente a la fecha de cierre del proceso; conjuntamente, en cualquiera de las formas de asociación previstas en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

Personas Naturales

Si el proponente es persona natural, se verificará en el RUP: Documento de identidad y Registro Único Tributario, si ésta última información no aparece en el RUP deberá allegar dichos documentos.

Personas Jurídicas

Si el proponente es persona jurídica deberá acreditar su existencia y representación legal con la copia del Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a los treinta (30) días calendario, previos a la fecha de presentación de la propuesta. En dicho certificado deberán constar claramente las facultades del Gerente o del Representante Legal, el objeto social, el cual deberá comprender labores o actividades que tengan relación directa

con el objeto de la presente invitación y la duración de la sociedad, la cual debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución y liquidación del contrato y, cinco (05) años más, sin que sea inferior a diez años desde la fecha de cierre del presente proceso.

Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano social competente, otorgado con anterioridad a la fecha de presentación de la oferta.

Consortios, Uniones Temporales u otras Formas Asociativas

Se aceptará que la oferta sea presentada por dos (2) o tres (3) personas naturales o jurídicas, que acrediten poseer las calidades enunciadas en los numerales anteriores, quienes en forma conjunta deben informar si su participación es a título de Consorcio, Unión Temporal u otra forma asociativa.

En todo caso, los integrantes de un consorcio o unión temporal deberán tener una participación mínima del veinte por ciento (20%), de lo contrario, la propuesta será rechazada.

La forma asociativa deberá constituirse para el presente proceso de selección y así lo señalará expresamente, indicando las reglas básicas que lo regirán, independiente que las personas naturales o jurídicas que lo conformen, sean las mismas que hayan constituido consorcios o uniones temporales para otros procesos. Dichas formas asociativas no podrán ser disueltas ni liquidadas durante la vigencia o prórrogas del contrato que se suscriba, su liquidación y un año (1) más.

19.8. EXPERIENCIA.

19.9. EXPERIENCIA PROBABLE.

Teniendo en cuenta que la experiencia probable está determinada por el tiempo en que una persona natural o jurídica ha podido ejercer una actividad como INTERVENTOR, se tiene que para las obras a realizar en el presente proceso, se requiere un proponente idóneo en la ejecución de contratos relacionados con las actividades del presente proceso.

Por lo anterior, la experiencia probable se verifica con fundamento en el presupuesto de las Interventorías ejecutadas y en el criterio del RUP así: Mínimo 5 años de experiencia como Interventor.

Nota 1: Para el caso de Consorcios o Uniones Temporales dicha experiencia (5 años) deberá ser acreditada por cada integrante y no será proporcional a la participación.

Nota 2: La experiencia probable se verifica con fundamento en el presupuesto de las obras y en el criterio del RUP:

19.10. EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA.

Con el propósito de garantizar la calidad e idoneidad del proponente en la ejecución de las obras y actividades implícitas al presente proceso, se define las siguientes condiciones para certificar la experiencia acreditada.

1. Para el caso de personas naturales o jurídicas: Deberá adjuntar un MÍNIMO de siete (7) contratos de interventoría certificados con entidades de carácter público o privado, cuya fecha de terminación esté debidamente certificada por la entidad contratante, de igual forma mínimo tres (3) contratos con entidades de naturaleza privada, en obras, ambos casos, anteriores al cierre del plazo del presente proceso, adicionalmente, que la sumatoria del total de contratos aportados no sea inferior a 1.500 SMMLV, al momento de suscripción del respectivo contrato.

2. Dentro del objeto o alcance de las actividades ejecutadas de los contratos aportados para acreditar la experiencia específica se debe contar con la INTERVENTORÍA DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN CUALQUIER MODALIDAD de al menos dos (2) proyectos de vivienda terminados y/o en ejecución.

3. Todos los contratos relacionados deberán estar debidamente certificados, dicha certificación debe contener como mínimo la siguiente información:

- Número del contrato, cuando aplique.
- Nombre o razón social de la empresa o persona contratante.
- Objeto y/o actividades del contrato.
- Valor del contrato.
- Plazo de ejecución del contrato.
- Fecha de iniciación del contrato.
- Fecha de terminación del contrato.
- Nombre y firma de la persona que expide la certificación.

Para el caso de los proyectos en ejecución no será necesaria la anterior certificación siempre y cuando se aporte copia del contrato de adjudicación y acta de inicio.

Si los contratos fueron ejecutados bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, deberá informar el porcentaje de participación y el valor correspondiente a cada sujeto que lo conforma en forma separada. Dicho valor será el que se tenga en cuenta para efectos de evaluación.

La información anterior, se debe soportar mediante certificaciones expedidas por la entidad contratante, o adjuntando acta de inicio, acta de liquidación y copias de contrato. En todo caso, para certificaciones de proyectos promovidos, desarrollados, comercializados y liquidados por los mismos constructores también serán contemplados como válidos, pero en caso de que la entidad lo requiera podrá haber lugar a solicitudes de información complementaria o aclaratoria según el caso.

El IDM, como entidad evaluadora podrá verificar la veracidad y autenticidad de las certificaciones presentadas a través de los mecanismos que considere pertinentes.

19.11. EXPERIENCIA DEL PERSONAL PROFESIONAL REQUERIDO:

El proponente es independiente de establecer el número de personas a utilizar en el desarrollo de los trabajos, de acuerdo con el enfoque de organización que dé a los mismos, sin que con ello ocasione un mayor costo, sin embargo, deberá contar como mínimo con el personal profesional relacionado a continuación.

PERSONAL REQUERIDO EN OBRA			
Personal	Perfil	Experiencia General	Experiencia específica
Director de Interventoría	Ingeniero civil o arquitecto	5 años de experiencia apartir de la expedición de la tarjeta profesional	Ejecución de mínimo 3 contratos como director o coordinador de interventoría en proyectos de vivienda de interés social públicos o privados cuya área sea mínimo 12500 m2 construidos

Residente de interventoría	Ingeniero civil o arquitecto	3 años de experiencia apartir de la expedición de la tarjeta profesional	Ejecución de mínimo 1 contratos como residente de interventoría en proyectos de vivienda públicos o privados
Inspector de interventoría	Tecnólogo en obras civiles	1 año de experiencia apartir de la expedición de la tarjeta profesional	Participación como auxiliar de ingeniería en un proyecto de vivienda
Ingeniero Ambiental	Ingeniero ambiental o administrador ambiental	3 años de experiencia apartir de la expedición de la tarjeta profesional	Ejecución de mínimo 1 contratos como residente de interventoría en proyectos de vivienda públicos o privados
Profesional en trabajo Social	Profesional en trabajo Social	3 años de experiencia apartir de la expedición de la tarjeta profesional	Participación como trabajadora social en un proyecto de vivienda
Profesional seguridad industrial y salud ocupacional	Profesional seguridad industrial y salud ocupacional con licencia	2 años de experiencia apartir de la expedición de la licencia	Participación como SISO en un proyecto de vivienda y u obras en general
Ingeniero Civil Especialista en estructuras	Ingeniero Civil Especialista en estructuras	profesional en ingenierial civil con tarjeta profesional vigente y 5 años de experiencia como especialista apartir de la fecha de graduación como especialista	Ejecución de mínimo de 2 contratos como asesor estructural en proyectos de vivienda en altura públicos o privados cuya área sea mínimo 12500 m2 construidos
Supervisor técnico independiente	Ingeniero Civil	5 años de experiencia apartir de la expedición de la tarjeta profesional	Ejecución de mínimo de 2 contratos como supervisor técnico independiente en proyectos de vivienda en altura públicos o privados cuya área sea mínimo 12500 m2 construidos

Secretaria o Aux administrativo	Título técnico en áreas administrativas	1 año de experiencia a partir de la obtención del título	Participación en al menos un proyecto de construcción
---------------------------------	---	--	---

19.12. CAPACIDAD FINANCIERA.

Documentos Financieros.

El Registro Único de Proponentes - RUP, donde conste la información de los Estados Financieros, con corte al 31 de diciembre de 2020-2021 o ajustado a la ley vigente.

19.12.1. Verificación Financiera

Para el análisis se considerará la capacidad financiera del proponente, evaluándose por medio de los índices que a continuación se relacionan, y que se extraerán de los datos suministrados en el Registro Único de Proponentes vigente y en firme.

Se calcularán los indicadores financieros y se verificará el cumplimiento del valor mínimo; en caso de no cumplirlo, la propuesta será rechazada.

19.12.2. Indicador de Liquidez (IL):

Los indicadores de liquidez son utilizados para determinar la capacidad que tiene una empresa para atender obligaciones contraídas en el corto plazo. Cuanto más elevado sea el indicador de liquidez, mayor es la posibilidad de que la empresa pueda hacer frente a su endeudamiento en el corto plazo. Entre los indicadores de liquidez más utilizados encontramos:

- El Fondo de Maniobra

- La Razón corriente o Liquidez Corriente
- La Prueba Ácida
- EBITDA

19.12.3. La Razón Corriente o Liquidez Corriente

Indica cuanto posee la empresa en activos corrientes, por cada peso de deuda corriente, es decir, de deuda a corto plazo. Cuanto mayor sea es mejor, ya que indica que la empresa tiene buenos niveles de liquidez. Es un índice de liquidez a corto plazo que indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir en efectivo, en un período de tiempo igual o inferior, al de la madurez de las obligaciones corrientes contraídas.

Relación Corriente: Activo corriente Pasivo corriente

El indicador de razón corriente o liquidez corriente, que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual a 16.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por Índice de Liquidez se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación.

19.12.4. Índice de Endeudamiento (IE).

Los indicadores de endeudamiento son utilizados para medir el nivel de obligaciones que tiene la empresa. Sirven para establecer la viabilidad de cierto nivel de endeudamiento y el grado de Participación que tiene el mismo dentro de la composición financiera de la entidad. Son útiles, además, tanto para acreedores como para socios, el nivel de riesgo que tienen sus inversiones y la probabilidad de que estas sean recuperables.

Los principales indicadores del endeudamiento son:

- 4.1.1.1.1 Endeudamiento sobre activos totales
- 4.1.1.1.2 Endeudamiento de Leverage o Apalancamiento
- 4.1.1.1.3 Concentración de endeudamiento

19.12.5. Endeudamiento sobre activos totales

Determina el porcentaje de las deudas totales dentro de los activos totales de la empresa, es decir, representa el grado de compromiso de los activos totales respecto a las deudas de la empresa.

Nivel de endeudamiento: Total Pasivo Total activo

EL indicador de endeudamiento sobre activos totales, que deben tener los posibles contratistas debe ser menor o igual a 0.40%.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por Índice de Endeudamiento se verificará ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

19.12.6. Razón de cobertura de intereses

La razón de cobertura de intereses (RCI) "Ratio de Cobertura de Intereses" refleja la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Se puede calcular de diversas formas, a partir del resultado, del EBITDA y de los dividendos. RCI: Utilidad Operacional Intereses Pagados

El indicador de la razón de cobertura de intereses que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual a 1.0

Para consorcios o uniones temporales, la calificación por razón de cobertura de intereses se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

19.12.7. Patrimonio

Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituyen los medios económicos para que una empresa funcione. Para diferenciar el Patrimonio Neto de los Pasivos debido a su naturaleza, es pertinente realizar la siguiente distinción:

- Aportes de capital por parte de los socios
- Reservas o beneficios generados y no distribuidos por la empresa Contiene además las siguientes características:
- No es exigible, es decir, que no tiene que ser devuelto a terceros ajenos a la empresa

- Carece de coste financiero a pesar de ser una deuda para con los socios
 - Ha de financiar el activo corriente y parte del activo corriente de la empresa
- De manera general, será aquella parte residual de los activos de la empresa, una vez sean deducidos todos sus pasivos reconocidos.

El patrimonio de los posibles contratistas debe ser igual o superior al presupuesto oficial del proceso.

19.12.8. Indicadores De rentabilidad

Los indicadores de rentabilidad sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos, de tal forma que las ventas se puedan convertir en utilidades. Lo más importante es analizar desde el punto de vista del COMERCIALIZADOR, de qué manera se produce el retorno de los valores invertidos en la empresa (Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo total).

19.12.9. Rentabilidad del activo (roa)

Es un indicador de rendimiento del activo, a través del cual se busca medir cuantitativamente la rentabilidad que es producida por la empresa tomando como base el valor del activo total.

Es la capacidad que tiene la empresa para producir beneficios a través del lucro de los activos. El rendimiento de los activos muestra la utilidad que se ha producido por la inversión; sin tener en cuenta la financiación. Es el grado de eficiencia de los activos totales para generar renta en sí mismos.

ROA: $\frac{\text{Beneficios antes de impuestos}}{\text{Activos totales}}$

La generación de ingresos es independiente de la carga fiscal sobre dichos ingresos.

El indicador de la rentabilidad del activo que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual al 0.10%.

Para consorcios o uniones temporales, la calificación de la rentabilidad del activo se obtendrá ponderando los índices de cada uno de sus integrantes, de acuerdo con su porcentaje de participación

19.12.10. Rentabilidad del patrimonio (roe)

Permite identificar la rentabilidad que le ofrece a los socios o accionistas el capital que han invertido en la empresa, es decir, el ROE trata de medir la capacidad que tiene la empresa de remunerar a sus accionistas.

Cuanto más alto sea el ROE, mayor será la rentabilidad que una empresa puede llegar a tener en función de los recursos propios que emplea para su financiación

ROE: Beneficios netos después de impuestos Patrimonio neto

El indicador de rentabilidad del patrimonio que deben tener los posibles contratistas debe ser mayor o igual al 0.10%.

20. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, evaluará de conformidad con los factores de escogencia y calificación establecidos en los términos de referencia, verificará la capacidad jurídica, capacidad técnica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes, con el fin de determinar si el oferente es admisible o seleccionado para realizar la Interventoría de las obras. Los factores a verificar serán los siguientes:

CRITERIO	VERIFICACIÓN
CAPACIDAD	Habilitado/No Habilitado
EXPERIENCIA	Habilitado/No Habilitado
CAPACIDAD	Habilitado/No Habilitado

20.1. EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE OFERTAS:

La Evaluación de las ofertas será realizada por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, conforme a los siguientes criterios:

Una vez se proceda con la verificación de los requisitos habilitantes, la asignación de puntaje se realizará de la siguiente manera:

FACTOR	PUNTAJE
Valor de la Propuesta	500
Experiencia especifica	300
Experiencia adicional del personal	200

Nota: este requisito se validará mediante el diligenciamiento de los ANEXOS, debidamente suscrito por el representante legal del oferente.

El valor de la oferta incluido IVA no podrá exceder del presupuesto establecido para el presente proceso de selección.

En caso de empate, se procederá a seleccionar al proponente de acuerdo a los siguientes criterios:

1.2 Se realizará un sorteo público por parte de la Fiduciaria.

20.2. VALOR DE PROPUESTA

Solo se procederá a verificar aritméticamente las propuestas no descalificadas, corrigiendo solamente el error en operación aritmética que pueda presentarse en el formulario del presupuesto

El valor de la propuesta se calificará asignando el mayor puntaje de QUINIENTOS (500) puntos a la Propuesta que tenga el menor valor. Para la evaluación económica de las propuestas, el FIDEICOMITENTE APORTANTE, podrá realizar las correcciones aritméticas a las que haya lugar, entendiendo por esto la corrección de una operación matemática por error de cálculo numérico en que se incurre al elaborar la propuesta económica.

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE APORTANTE a través de Fiduciaria Central S.A, podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones y explicaciones que se estimen pertinentes, pero en todo caso, las propuestas son inmodificables; así mismo, el valor total corregido no podrá exceder el valor total del presupuesto oficial.

El factor precio se calificará asignando el mayor puntaje de quinientos (500) puntos a la propuesta de más bajo precio antes de IVA.

A las demás propuestas la calificación se les asignará en forma lineal de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ce = \frac{Pb \times 500}{Pe}$$

Donde:

Ce = Calificación por precio de la propuesta en estudio
Pb = Precio de la propuesta de mayor puntaje
Pe = Precio de la propuesta en estudio

20.3. EXPERIENCIA ESPECIFICA

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, procederá a asignar puntaje por este criterio de acuerdo a la siguiente tabla:

CRITERIO	PUNTAJE
Proponente que demuestre experiencia en la construcción de Unidades de Vivienda, que permita tener conocimiento de las condiciones a exigir en calidad de Interventor, cuyo valor sea superior 1.000 SMMLV	300 Puntos
Proponente que demuestre experiencia en la construcción de Unidades de Vivienda, que permita tener conocimiento de las condiciones a exigir en calidad de Interventor y cuyo valor sea superior 500 SMMLV	200 Puntos
Proponente que demuestre experiencia en la construcción de Unidades de Vivienda, que permita tener conocimiento de las condiciones a exigir en calidad de Interventor cuyo valor sea superior 300 SMMLV	100 Puntos
Proponente que demuestre experiencia en la construcción de Unidades de Vivienda, que permita tener conocimiento de las condiciones a exigir en calidad de Interventor, cuyo valor sea superior 172	50 Puntos

SMMLV	
-------	--

20.4. PERSONAL PROFESIONAL REQUERIDO

Se procederá a asignar puntaje por este criterio de acuerdo a la siguiente tabla:

PERSONAL CALIFICABLE	CRITERIO DE EVALUACIÓN			PUNTAJE
Director de Interventoría	Experiencia General	Experiencia a partir de la expedición de la tarjeta profesional	ENTRE 5 Y 7 AÑOS	25
			MAYOR DE 7 AÑOS	50
	Experiencia específica	Ejecución de mínimo 3 contratos como director o coordinador de interventoría en proyectos de vivienda de interés social públicos o privados	ENTRE 12500 M2 Y 14500 M2 CONSTRUIDOS	25
			MAYOR A 14500 M2 CONSTRUIDOS	50
Residente de interventoría	Experiencia General	Experiencia a partir de la expedición de la tarjeta profesional	ENTRE 3 Y 4 CONTRATOS	25
			MAYOR A 4	50
	Experiencia específica	Ejecución de mínimo 1 contratos como residente de interventoría en proyectos de vivienda públicos o privados	HASTA 12500 M2 CONSTRUIDOS	25
			MAYOR A 12500 M2 CONSTRUIDOS	50

21. REGLAS DE SUBSANABILIDAD

En ejercicio de este derecho, el oferente no podrá subsanar asuntos relacionados

con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial.

22. CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA

Una oferta será admisible o seleccionada cuando haya sido presentada oportunamente en el lugar y dentro del plazo establecido en los presentes términos de referencia, se encuentre ajustada a los mismos y no se encuentre comprendida en uno de los siguientes casos que dan lugar al rechazo de la propuesta:

1. Cuando el objeto social del proponente no corresponda al objeto del proceso.

2. Cuando el oferente haya sido objeto de multas, apremios, sanciones o declaratorias de incumplimiento contractual mediante acto administrativo ejecutoriado por alguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
3. Cuando el proponente no presente, dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos el respectivo poder, cuando esta sea presentada a través de apoderado.
4. Cuando el Representante Legal requiera autorización para presentar la propuesta y para celebrar el contrato en el evento de resultar adjudicatario del mismo, y la misma no sea aportada dentro de la propuesta o en el periodo otorgado para subsanar los requisitos.
5. Cuando se encuentre o compruebe que el proponente está incurso en alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones previstas en la Constitución o en la Ley o tenga conflicto de intereses para celebrar el contrato.
6. Cuando se presente la propuesta sometida al cumplimiento de cualquier condición o modalidad que represente un condicionamiento para Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS y/o el IDM.
7. Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación, en el evento de que se trate de persona jurídica.
8. Cuando se presenten en forma incompleta o no cumplan con las disposiciones legales y las reglas de los términos de referencia.
9. Cuando el Proponente habiendo sido requerido por Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS para aportar documentos, suministrar información o realizar aclaraciones, no los allegue dentro del término fijado para el efecto en la respectiva comunicación, o habiéndolos aportado, no esté acorde con las exigencias establecidas en los términos de referencia
10. Cuando una vez el oferente requerido para subsanar, con la información o documentación allegada mejore la propuesta.
11. Cuando el mismo Proponente presente varias ofertas por sí o por interpuesta persona (en consorcio, unión temporal o individualmente).
12. Cuando el representante legal o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en una u otra firma que también participe en el presente proceso de selección.
13. Cuando la propuesta o la subsanación a la misma sea presentada de forma parcial o incompleta, o se deje de incluir información o documentos que de acuerdo con los términos de referencia, se consideren necesarios tanto para la presentación como para la comparación de las propuestas.

14. Cuando no se cumpla en debida forma con las condiciones técnicas y jurídicas solicitadas en los presentes términos de referencia.
15. Cuando el proponente no cumpla con los indicadores financieros exigidos en el presente proceso de selección.
16. Cuando el valor de la propuesta reportado, supere el valor del presupuesto oficial.
17. Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio previamente establecido por el Comité Técnico, y una vez requerido el oferente, no justifique objetivamente el valor.
18. Cuando el Proponente se encuentre reportado en el Boletín de responsables Fiscales (Artículo 60, Ley 610 de 2000).
19. Cuando la duración de la persona jurídica sea inferior al periodo legal mínimo de garantía de estabilidad de la obra establecido por la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

23. OBJETO DEL CONTRATO.

El oferente se obliga con Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, a ejecutar todas las actividades relacionadas con el siguiente objeto: “INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y, SOCIO-AMBIENTAL PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO AMALI RESIDENCIAL”. Ciñéndose a lo previsto en los presentes términos de referencia, en su correspondiente oferta, en el Otrosí al contrato que se suscriba y en los demás documentos surgidos durante la etapa precontractual, ejecución y liquidación del Contrato.

24. MECANISMOS DE COBERTURA DE LOS RIESGOS.

Conforme a la experiencia del FIDEICOMITENTE APORTANTE, en la ejecución de este tipo de contratos, se determina como mecanismo de cobertura del riesgo cualquiera de las siguientes garantías:

Póliza de Seguros: La póliza de seguros es un mecanismo idóneo, autorizado por la Ley para amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de la presentación de la propuesta o de la celebración del contrato

24.1. CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

Garantía de Seriedad del Ofrecimiento: Se genera como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas en el ofrecimiento del proponente.

Garantía de Seriedad del Ofrecimiento: Se genera como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas en el ofrecimiento del proponente.

Este riesgo será asumido en su totalidad por el constructor designado y su equivalente será igual al diez por ciento (10%) del valor del presupuesto oficial estimado para el presente proceso.

Deberá tener una vigencia desde el momento de la presentación de la oferta hasta noventa (90) días calendario más. El beneficiario debe ser el FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS NIT: 830.053.036-3 y el INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS "IDM" con NIT. 816005795-1 y al proponente como tomador y afianzado de la misma.

24.2. CON OCASIÓN DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.

El contratista seleccionado para la legalización y ejecución del contrato que resulte del presente proceso se obliga a constituir a favor del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS – NIT: 830.053.036-3, una garantía con los siguientes amparos:

DESCRIPCIÓN	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato obra	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Igual al plazo del contrato y cuatro (4) meses más.
Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales	Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato	Igual al plazo del contrato y tres (3) años
Calidad del Servicio	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Igual al plazo del contrato y cuatro (4) meses más.

25. INTERVENTORÍA DE LAS OBRAS

La Interventoría será contratada por Fiduciaria Central S.A, como vocera del FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, previa instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

La interventoría contratada ejercerá el control y vigilancia integral de la ejecución del objeto del contrato producto del presente proceso de selección, tendrá como función verificar el cabal cumplimiento de las obligaciones del contratista de obra hasta el proceso de liquidación.

Así mismo tendrá que rendir informes al IDM, a través del SUPERVISOR delegado por la misma, el cual tendrá voz y voto en las decisiones que se tomen con respecto a los cambios y/o modificaciones que se tuvieran que realizar al proyecto.

26. ALCANCE Y OBJETO DEL CONTRATO DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

26.1. OBJETO Y ALCANCE:

El objeto de la presente INVITACIÓN ABIERTA es la selección del contratista quien desarrollara la "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y SOCIO-AMBIENTAL PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO AMALI RESIDENCIAL", con el fin contribuir al mejoramiento de las condiciones de vivienda y habitabilidad, a través de la construcción de Vivienda de Interés Social.

Se deberá cumplir las siguientes macro-actividades, como mínimo:

26.2. FUNCIONES ADMINISTRATIVAS

Estudio del proceso de Selección del Fideicomitente Constructor y demás documentos

Además de estudiar el proceso de Selección del Fideicomitente Constructor, la INTERVENTORIA analizará el contrato y los anexos, así como conocer la propuesta del Fideicomitente Constructor y las normas y reglamentaciones aplicables a la ejecución del contrato y cualquier otro documento oficial concerniente al proyecto.

El estudio de la minuta del contrato y demás condiciones contractuales, marcará las pautas para la administración general del proyecto y, por consiguiente, las condiciones a exigir dentro del desarrollo de estudios, diseños, afectación predial y construcción física de la obra y aspectos legales del mismo.

26.3. CONTROL DEL PROGRAMA DE OBRA E INVERSIONES

El Fideicomitente Constructor está obligado a realizar la totalidad del proyecto de acuerdo con el programa de obra e inversiones aprobado previamente, y la INTERVENTORIA vigilará su cumplimiento. La INTERVENTORIA y el Fideicomitente Constructor evaluarán semanalmente la ejecución del contrato, revisando el programa de obra actualizado para establecer en qué condiciones avanzan los trabajos. De estas evaluaciones se levantará un acta, suscrita por el Fideicomitente Constructor y/o su Ingeniero Residente, y el ingeniero residente de la INTERVENTORIA, donde se consignará el estado real de los trabajos; en caso de presentarse algún atraso, se señalarán los motivos del mismo, dejando constancia de los correctivos que se tomarán para subsanar dicho atraso, los cuales se plasmarán en un plan de contingencia que no implique la modificación del programa de obra mensual ni una prórroga del plazo inicialmente establecido. La INTERVENTORIA no permitirá que el Fideicomitente Constructor inicie el desarrollo del proyecto sin los respectivos permisos, autorizaciones y aprovechamiento de los recursos naturales.

Cuando se presenten circunstancias especiales, incremento de los costos directos e indirectos del PROYECTO y/o modificación de las cantidades de obra, el Fideicomitente Constructor deberá someter a revisión y aprobación de la INTERVENTORIA, para que ésta, a su vez, obtenga la respectiva aprobación por parte de la FIDUCIA, de girar los recursos que se requieran para el desarrollo del PROYECTO además la INTERVENTORIA deberá colaborar con la Fiducia en la solución de las reclamaciones surgidas por perjuicios causados a terceros con ocasión de la ejecución del respectivo contrato.

Informar oportunamente sobre la ocurrencia de hechos imputables al Fideicomitente Constructor que pueda causar perjuicio al Proyecto en razón de la ejecución del contrato y colaborar en la solución de los mismos. Exigir al Fideicomitente Constructor la prórroga de las pólizas otorgadas, por el término de suspensión, antes de suscribir el acta pertinente de reiniciación. Llevar el control de inversiones con el objeto de no sobrepasar el valor del contrato.

Elaborar y suscribir con el Fideicomitente Constructor las actas para el recibo final de los trabajos, de conformidad con lo establecido en el contrato principal de obra y en las disposiciones legales vigentes.

26.4. CONTROL DEL EQUIPO SUMINISTRADO PARA EL PROYECTO.

Es deber de la INTERVENTORIA, acordar la organización y dedicación de los recursos técnicos y administrativos necesarios, para lograr que la ejecución del contrato se realice de acuerdo a las condiciones particulares del mismo.

Informarse sobre la organización, normas y procedimientos relacionados con el manejo del respectivo contrato, así como, sobre las normas de seguridad que sean pertinentes. La INTERVENTORIA deberá llevar un registro completo del equipo del Fideicomitente Constructor, corroborando si corresponde o no al inicialmente propuesto, y anotando cualquier cambio en la lista inicial del equipo, cuál se encuentra operando, cuál en reparación o cuál inactivo Además de lo anterior, en el informe mensual debe incluirse el cronograma de utilización del equipo propuesto, así como el nombre del propietario actual de dicho equipo.

26.5. REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE OBRA

La INTERVENTORIA y el Fideicomitente Constructor y/o sus Ingenieros residentes deberán elaborar el acta mensual para el seguimiento del contrato. La INTERVENTORIA medirá, revisará y aprobará las cantidades de obra bajo su responsabilidad, plasmadas en las actas de obra del proyecto, verificando que la información financiera acumulada, el valor de los contratos adicionales, las modificaciones a las cantidades de obra medida y aceptada para el pago, el valor de la obra ejecutada y los acumulados, y toda la información adicional esté correcta, para lo cual anexará un balance general de la obra ejecutada.

Bajo ningún aspecto, la INTERVENTORIA aceptará obras que estén por fuera del contrato original y que no hayan sido previamente autorizadas y debidamente incluidas mediante actas de modificación de cantidades de obra, o contrato adicional, según sea el caso.

26.6. LISTA DE LOS EMPLEADOS Y TRABAJADORES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

La INTERVENTORIA deberá tener al día una relación de los empleados y trabajadores asignados por el Fideicomitente Constructor a la obra. La INTERVENTORIA ejercerá el control y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente Constructor contratista en relación con el personal reincorporado del contratista, y presentará informes mensuales.

26.7. ELABORACIÓN DEL INFORME FINAL DE INTERVENTORÍA

La INTERVENTORIA deberá preparar un informe final, en el cual incluirá toda la información reportada en los informes mensuales, haciendo una descripción de los trabajos ejecutados indicando su localización y diagramas de construcción, resumen de actas de obra mes a mes, informe financiero, pre-actas, actas de comité de obra, clase de ensayos ejecutados y resumen de los resultados obtenidos, hará

una relación de los problemas geológicos, hidráulicos y de suelos, las fuentes de materiales utilizadas en la construcción de las obras, y su ubicación y toda la información técnica solicitada más adelante, al igual que la que considere conveniente deba conocer el municipio. La INTERVENTORIA debe hacer entrega de la bitácora de la obra. El informe deberá contener las necesidades de conservación del proyecto y las recomendaciones especiales que la INTERVENTORIA crea convenientes para la adecuada conservación de la obra.

26.8. FUNCIONES FINANCIERAS

Velará porque el Fideicomitente Constructor adelante desde el inicio del Contrato todas las acciones tendientes a destinar los recursos necesarios para el buen desarrollo de la obra. A lo largo de todo el contrato, analizará y llevará un control efectivo de los ingresos operacionales, analizará los cambios originados en los recursos económicos, determinando las fuentes o provisiones de fondos; llevará un control de desembolso y pagos.

Dedicará esfuerzos para analizar el riesgo operativo inherente al desarrollo del proyecto orientado a eventos que puedan suceder y que impidan su normal construcción en el tiempo establecido.

26.9. FUNCIONES AMBIENTALES

Tiene como objetivo fundamental, la coordinación de las diferentes actividades y métodos de control, tendientes a propiciar que las obras, programas y medidas planteadas en el plan de manejo ambiental, sean implementadas para lograr el objetivo de minimizar los efectos ambientales negativos y maximizar los positivos, buscando un equilibrio entre el desarrollo del sector y la preservación de los recursos naturales.

Verificar y hacer el seguimiento que corresponda para que el Fideicomitente Constructor aporte en forma oportuna todos los documentos que se requieran para el trámite y la información que este debe presentar a las Autoridades Ambientales en la jurisdicción del Proyecto y obtención de la licencia ambiental, además del trámite y obtención de permisos para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales que pretenda utilizar y no estén contenidos en la licencia ambiental, permisos que deberán obtenerse previo la realización de las actividades que los requieran.

Verificar el cumplimiento por parte del Fideicomitente Constructor de las normas ambientales, condicionantes, diseños, actividades y procesos recomendados en el

Plan de Manejo Ambiental y Licencia Ambiental, y de la obtención de los respectivos permisos para uso y aprovechamiento de recursos naturales. Verificar el seguimiento y monitoreo de los trabajos para vigilar que la realización de la obra se enmarque dentro de los requerimientos ambientales y que sus resultados correspondan a los esperados, y diseñar y recomendar los correctivos necesarios. Verificar la puesta en marcha y operación del plan de manejo ambiental, así como la del plan de contingencias en caso necesario. Revisar y aprobar los planes de disposición de desechos y, en general, supervisar y hacer cumplir la reglamentación ambiental vigente.

Verificar que los trabajos se realicen de forma tal que los procedimientos aplicados sean compatibles, no solo con los requerimientos técnicos necesarios, sino también con las disposiciones ambientales legales vigentes.

Revisar y dar dictamen sobre los estudios ambientales que debe elaborar el Fideicomitente Constructor con el fin de asegurarse que los mismos corresponden a la realidad actual de la zona de influencia, la especificidad de Planos sus diseños, la legislación ambiental, social y de cultura, así como para verificar que contiene la ingeniería de detalle (diseños) de cada una de las medidas ambientales propuestas en el plan de manejo ambiental.

Verificar que el sistema de calidad ambiental y el programa de Higiene, Seguridad Industrial y Salud Ocupacional elaborado por el Contratista, cumpla con las disposiciones legales en materia de seguridad industrial y determinado para todas y cada una de las actividades de obra y Vigilar el cumplimiento.

Realizar los requerimientos y comunicaciones al Fideicomitente Constructor cuando este incumpla sus obligaciones en materia ambiental.

26.10. OTRAS FUNCIONES

Con el fin de buscar el adecuado y oportuno desarrollo del proyecto y, a su vez, una mayor eficiencia en la administración de las mismas, la INTERVENTORIA comprende, además de la gestión técnica, el control financiero, ambiental, económico y jurídico del contrato suscrito, En tal sentido, se establecen las siguientes funciones:

Exigir al Fideicomitente Constructor la ejecución idónea y oportuna del contrato.

Adoptar las medidas necesarias para mantener, durante el desarrollo y ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras que se susciten durante la ejecución del mismo.

Actuar oportunamente, de tal manera que, por causas imputables a la entidad, no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones de las partes. Efectuar todos los estimativos y cálculos financieros solicitados.

Determinar y actualizar el flujo de fondos del proyecto (Plan Anual de Caja - PAC). Revisar, controlar y supervisar el estado financiero del contrato de obra.

Corregir, en el menor tiempo posible, los desajustes que pudieren presentarse, y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato. Llevar y mantener el archivo actualizado de la Interventoría, de tal manera que se pueda constatar en cualquier momento el desarrollo de la ejecución del contrato.

Estudiar y conceptuar oportunamente sobre las sugerencias y consultas del Fideicomitente Constructor

Prestar apoyo para resolver las peticiones y reclamos del Fideicomitente Constructor.

Elaborar y allegar los documentos que se requieran para la liquidación contractual. Realizar, cada vez que sea necesario, reuniones periódicas de evaluación de obra con el Fideicomitente Constructor o su representante, según el plazo y la clase de contrato. De dichas reuniones se elaborará un acta suscrita por todos los que intervinieron en ellas, las cuales serán archivadas y mantenidas en custodia por la interventoría.

Propender para que el Fideicomitente Constructor, de estricto cumplimiento a las especificaciones de construcción.

Exigir al Fideicomitente Constructor el cumplimiento de las obligaciones tributarias departamentales y/o municipales y el pago de los aportes parafiscales.

26.11. EFECTUAR UN REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA OBRA

La INTERVENTORIA deberá llevar un registro fotográfico de cada una de las actividades desarrolladas en el desarrollo del proyecto, este registro deberá aportarse en cada uno de los informes presentados. El registro fotográfico deberá realizarse: antes, durante y después.

26.12. SUJECIÓN DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA AL CONTRATO SUSCRITO PARA LA OBRA.

La ejecución del contrato de la INTERVENTORIA estará sujeta a la efectiva ejecución del Proyecto y cumplimiento de las condiciones de giro de los mismos según el contrato de fiducia mercantil.

26.13. PERSONAL DE LA INTERVENTORIA

La INTERVENTORIA se obliga a mantener durante toda la ejecución de los trabajos materia del contrato y hasta la entrega final y recibo del PROYECTO, el personal profesional y requerido, necesario para el desarrollo de los trabajos. La INTERVENTORIA se obliga a permanecer personalmente al frente de los trabajos o mantener al frente de los mismos a un residente, suficientemente facultado para representarlo en todo lo relacionado con el desarrollo y cumplimiento del contrato. La Fiducia se reserva el derecho de exigir, por escrito, a la INTERVENTORIA el reemplazo de cualquier persona vinculada al proyecto. Esta exigencia no dará derecho a la INTERVENTORIA para elevar ningún reclamo.

Se podrá solicitar a la INTERVENTORIA, en cualquier momento, el suministro de información sobre la nómina del personal. La INTERVENTORIA atenderá esta solicitud con el detalle requerido y en el plazo que se haya fijado. El desacato de cualquiera de estas condiciones, constituye causal de incumplimiento del contrato.

26.13.1. Perfil del Recurso Humano

En el valor de la INTERVENTORIA incluye los costos inherentes a la obligación de mantener durante la ejecución de las obras el personal idóneo y calificado de directivos, profesionales, técnicos, administrativos y obreros – mano de obra no calificada - que se requieran. Por lo tanto, la INTERVENTORIA tendrá en cuenta lo siguiente:

Para cada proyecto a ejecutar se deberá contar con el personal que a continuación se relaciona:

CARGO	PROFESIÓN	EXPERIENCIA	% DEDICACIÓN
Residente de	Un (1) profesional ingeniero civil, arquitecto, arquitecto	Mínimo cinco (5) años de experiencia general en la dirección, residencia,	100%

Interventoría	constructor o carreras afines a la ingeniería	supervisión y/o coordinación de proyectos de vivienda Y/o Construcción en altura.	
AUXILIAR DE INTERVENTORÍA	Un (1) Tecnólogo en Construcciones Civiles o carreras afines	Mínimo cuatro (04) años de experiencia general debidamente certificada en proyectos de vivienda Y/o Construcción en altura.	100%

26.14. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Sin perjuicio de las demás obligaciones de ley y de las normas que regulan el ejercicio de la ingeniería y sus profesiones afines y auxiliares, de las contenidas en las normas urbanísticas, técnicas y ambientales pertinentes, de las particulares que correspondan a la naturaleza del Contrato, de aquellas contenidas en apartes de los Términos de Referencia, la propuesta y de las consignadas específicamente en las demás cláusulas del Contrato y documentos anexos del mismo, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR contrae, entre otras, las obligaciones indicadas en el contrato de Fiducia Mercantil, que serán objeto de vigilancia permanente por parte de la INTERVENTORÍA

26.15. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO A TRAVÉS DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Se establecen en el contrato de Fiducia Mercantil

26.16. OBLIGACIONES DEL IDM:

Se establecen en el contrato de Fiducia Mercantil

Se deja claro a través de éste documento, que una vez el Fideicomitente Aportante realice el respectivo proceso, el interventor elegido, deberá suscribir el contrato en los plazos fijados en el cronograma y cumplir con todos los requisitos de vinculación que se requieran para el efecto; en caso de que el interventor no suscriba el respectivo contrato a más tardar dentro del plazo indicado en el Cronograma, se entiende que no tiene interés en continuar con el negocio antes expuesto o desistimiento, razón por la cual por instrucción del IDM se procederá a informar dicha situación y volverá a realizar éste procedimiento para seleccionar la interventoría respectiva.

26.17. INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA INTERVENTOR

El INTERVENTOR asume por su cuenta y riesgo todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato y en consecuencia, el FIDEICOMISO, el fideicomitente constructor y el IDM estarán eximidos de obligaciones derivadas de la ejecución del contrato de carácter laboral, fiscal, comercial o de cualquier otra índole.

26.18. GASTOS DEL CONTRATISTA INTERVENTOR

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del contrato serán de cargo exclusivo del contratista.

26.19. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Sin perjuicio del lugar del PROYECTO, para efectos del presente proceso de selección y de la ejecución del contrato objeto de la misma, se tendrá como domicilio contractual el Municipio de DOSQUEBRADAS.

26.20. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá a la justicia ordinaria.

26.21. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El proponente adjudicatario declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

26.22. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato y en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

Los términos de la presente Convocatoria, con sus anexos, oficios aclaratorios y comunicaciones.

Las pólizas y sus adicciones, vigencias y actualizaciones.

La propuesta del proponente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el convocante.

La minuta del contrato que será enviada al correo del interesado conforme solicitud que presente a los correos relacionados en el cronograma.

Las licencias que se expidan para la aprobación del PROYECTO

26.23. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

El proponente favorecido ejecutará la INTERVENTORIA con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el oferente y el personal a su cargo con la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ni con el FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS, ni con el IDM o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

26.24. CESIÓN DEL CONTRATO.

El contratista de INTERVENTORIA seleccionado no podrá ceder total y/o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin que medie autorización expresa y escrita del IDM y la Fiduciaria.

Cordialmente,

CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ

C.C. 71.595.208 expedida en Medellín

Representante Legal

Fiduciaria Central S.A únicamente como vocera del
FIDEICOMISO IDM AMALI-DOS QUEBRADAS

NIT. 830.053.036-3