	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 1 de 30

ENTIDAD	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	DIRECCION TECNICA
DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE	DIRECCION JURIDICA
FECHA	ENERO 2026

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "Contratación Estatal", Capítulo 1. "Sistema de Compras y Contratación Pública", Sección 2. "Estructura y Documentos del Proceso de Contratación", Subsección 1. "Planeación", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudios y documentos previos", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la Dirección Técnica de la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja ECOVIVIENDA, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD


El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia consagró el derecho para todos los colombianos de tener vivienda digna y estableció que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y forma asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

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

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

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

"FINANCIACIÓN Y DESARROLLO PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 2 de 30

a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

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

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


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

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

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

Por lo anterior, ECOVIVIENDA celebró contrato con La **AVAL FIDUCIARIA S.A.**, para administrar el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31 2021, por medio del cual se administran los recursos para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO DENOMINADO BELLAVISTA en el municipio de Tunja, en donde en su clausula décima novena -OBLIGACIONES DDEL FIDEICOMITENTE APORTANTE, señala én su numeral 19.10 que la ECOVIVIENDA como fideicomitente aportante debe entregar los documentos del proceso de selección del FIDEIOCOMITENTE CONSTRUCTOR E INTERVENTOR

Tomando en consideración que mediante correo electrónico de fecha 12 de diciembre de 2025, el profesional que fungía como interventor del proyecto, manifestó la finalización de actividades sin acogerse a la prórroga señalada en la cláusula tercera del contrato de interventoría celebrado entre AVAL FIDUCIARIA S.A S.A vocera del patrimonio autónomo inmobiliario el jardín CD-31- 2021 y Jaime Leonardo Santana Castellanos, se debe realizar un nuevo proceso de selección para seguimiento del proyecto de vivienda que enmarca este contrato.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 3 de 30

Lo anterior, considerando el manual operativo del patrimonio autónomo inmobiliario que hace parte del patrimonio autónomo referido anteriormente, en su numeral 5 refiere las actividades administrativas a cargo de la empresa constructora de vivienda de Tunja – ECOVIVIENDA, señalando en su literal C, lo siguiente:

Remitir vía e-mail al correo electrónico de la fiduciaria así como de forma física los pliegos con los cuales se van a regir las propuestas presentadas por los diferentes oferentes, incluyendo el cronograma, lugar, condiciones de presentación, condiciones del proyecto, plazos, y las demás actividades a desarrollar.

Por lo anterior, La Empresa Constructora de Vivienda de Tunja – ECOVIVIENDA, en calidad de fideicomitente aportante del Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-31-2021, requiere la contratación de una **interventoría técnica, administrativa, financiera, ambiental y legal** para el proyecto **Bellavista II**, que contempla la construcción de **580 viviendas de interés prioritario (VIP) y 100 viviendas de interés social (VIS)** en el municipio de Tunja – Boyacá, proyecto que beneficiará a más de 5.000 personas y se desarrolla bajo esquemas fiduciarios con recursos públicos y privados, exige un control especializado e independiente que garantice:

- El cumplimiento de los diseños, especificaciones técnicas, cronogramas y presupuestos aprobados.
- La correcta aplicación de la normatividad vigente en materia de vivienda VIS/VIP, urbanismo, seguridad industrial, normas técnicas (NSR-10, RETIE, RETILAP) y disposiciones ambientales.
- La verificación del uso eficiente y transparente de los recursos fiduciarios, asegurando que se destinen exclusivamente al objeto del proyecto.
- La independencia frente al constructor, ejerciendo control imparcial sobre la obra y recomendando acciones correctivas oportunas ante desviaciones o incumplimientos.
- La generación de informes periódicos que permitan a la Fiduciaria y a ECOVIVIENDA contar con trazabilidad documental y financiera del avance del proyecto.


En este contexto, la interventoría se constituye en un mecanismo indispensable de supervisión y control, que salvaguarda los intereses de la entidad, de los beneficiarios y del patrimonio autónomo, asegurando la correcta ejecución y entrega de las viviendas en condiciones de calidad, seguridad y legalidad.

Así mismo, se advierte que se hace necesaria la contratación de la interventoría para el proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de interés prioritario (VIP) denominado BELLAVISTA II, con el fin de garantizar el adecuado desarrollo, control y supervisión integral de las obras, en cumplimiento de lo establecido en el Manual Operativo del patrimonio autónomo, la normatividad vigente y las condiciones técnicas, administrativas, financieras, legales y ambientales del proyecto.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1.1. Objeto:

INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y LEGAL AL PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO DENOMINADO EL JARDIN; CUYO OBJETO

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 4 de 30

ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERES PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL DEL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNICIPIO DE TUNJA – BOYACÁ”

2.1.2. Alcance:

El objeto del contrato es vigilar, controlar y verificar que la ejecución de 580 viviendas de interés prioritario y 100 viviendas de interés social del proyecto bellavista II del municipio de Tunja se realice conforme a los diseños, especificaciones técnicas, presupuesto, cronograma, normatividad vigente y condiciones contractuales.

2.1.3. Clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas:

Clasificación según Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas para la prestación del servicio que se requiere corresponde a:

Código Segmento	Nombre Segmento	Código Familia	Nombre Familia	Código Clase	Nombre Clase
80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8010	Servicios de Asesoría de gestión	80101600	Gerencia de proyectos
81	Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología	8110	Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura	81101500	Ingeniería Civil y Arquitectura

2.1.4. Código CIUU: N/A

2.1.5. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES:


N/A

2.2. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.2.1. Tipo de Contrato: Contrato de Interventoría.

De conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 32 de la ley 80 de 1993, que describe “los contratos de prestación de servicios, como aquellos que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad, y sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos”.

De modo que se requiere la prestación de servicios Profesionales para desarrollar actividades relacionadas con ECOVIVIENDA y en razón a que no existe en la planta el personal suficiente que las ejecute. Por no

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 5 de 30

requerirse una capacidad organizacional específica, se puede contratar una persona natural, con título de Arquitectura.

2.2.2. Plazo de Ejecución:

El plazo previsto para la ejecución de las actividades que se deriven del presente proceso es hasta el 31 de diciembre de 2026 y contado a partir de la suscripción del contrato de interventoría, previa aprobación de las garantías exigidas para su cumplimiento.

El plazo será prorrogable durante todo el tiempo que esté pendiente el recibo y liquidación de la obra del proyecto Bella Vista II, de común acuerdo con el contratista de interventoría, y autorización previa del FIDEICOMITENTE APORTANTE

2.2.3. Lugar de Ejecución y/o de Entrega:

El sitio de trabajo será en el Municipio de Tunja, Departamento de Boyacá. Predio el Jardín ubicado en la Avenida Circunvalar No. 6 -110 Sur, vía a Soracá, predio encuentra transferido al patrimonio autónomo.

2.2.4. Valor estimado del contrato:

La remuneración del interventor estará pactada por el contrato que suscriba con el FIDEICOMISO, y será un valor fijo mensual de ocho (8) SMLMV. Esta remuneración será atendida con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y en caso de insuficiencia de estos su pago lo asumirá el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR"

2.2.5. Rubro presupuestal:


N/A

2.2.6. Forma de pago:

El PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021, por medio del cual se administran los recursos para el desarrollo del proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Prioritario denominado Bellavista, a través de la AVAL FIDUCIARIA S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA S.A, pagará mensualmente el valor acordado con el interventor en relación con sus honorarios, mediante la radicación por parte del interventor de la cuenta de cobro correspondiente al mes de trabajo vencido, anexando el correspondiente informe de ejecución de actividades con soportes y planilla de pago de seguridad social correspondiente.

Los honorarios serán atendidos con los recursos del FIDEICOMISO, y en caso de no ser suficientes, estos estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

2.2.7. Supervisión y/o Interventoría:


	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 6 de 30

Teniendo en cuenta, que el contrato de fiducia mercantil CD 31-2021, del cual, se deriva el presente proceso, es supervisado por la dirección técnica, la dirección administrativa y financiera, dirección de pensamiento estratégico y planeación, la dirección jurídica; las mismas, ejercerán funciones de supervisión administrativa, técnica y legal, respectivamente, sobre el contrato de interventoría a suscribir. En caso de requerirse, para realizar el cambio de supervisión del contrato a suscribir, se deberá hacer por escrito, mediante documento de ACTA DE ENTREGA DE SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA, el cual podrá ser descargado de la plataforma del Sistema Integrado de Gestión de la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA.

2.2.8 FUNCIONES DE LA INTERVENTORIA.

2.2.8.1 FUNCIONES GENERALES DE LA INTERVENTORIA.


- Conocer y cumplir íntegramente el Manual de Interventoría y/o Supervisión de la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA, al cual se encuentran sujetos el interventor; así como el procedimiento Supervisión y seguimiento a la ejecución de contratos y sus respectivos formatos.
- Ejercer el control de calidad del objeto contratado, verificando y exigiendo el cumplimiento de los planes de calidad, normas, especificaciones técnicas, procedimientos y demás de conformidad con la normatividad vigente y las condiciones contratadas.
- Garantizar el cumplimiento de las metas contractuales, logrando que se ejecuten los trabajos (obras, servicios o suministros) dentro del presupuesto de inversión y el cronograma previsto en la convocatoria. Si por factores externos o imprevisibles no es posible el cumplimiento de este propósito el interventor procederá a tomar las medidas pertinentes en el menor tiempo posible que aseguren el cumplimiento de las metas contractuales y solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato.
- Verificar continuamente los documentos que obran en los contratos con el propósito que contengan toda la información relativa a la ejecución del objeto contractual. De igual forma cuando por razones técnicas, económicas, jurídicas o de otra índole.
- Radicar mensualmente el informe de interventoría, junto con los registros, documentos e informes elaborados por el Fideicomitente Constructor, soportes y documentos de avance de la ejecución a la AVAL FIDUCIARIA S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA S.A y la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA, dichos documentos reposarán en la respectiva, carpeta con el fin de realizar el control documental. Lo anterior, debe ser radicado a la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA, de forma física en original y copia debidamente legajado y foliado, además de una copia digital del informe y los soportes que lo acompañen.
- Establecer mecanismos de coordinación que permita mantener perfectamente enterada a la AVAL FIDUCIARIA S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA S.A y la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA, el desarrollo de su función, el interventor, impartirán las instrucciones previa consulta con las instancias internas pertinentes y efectuará las recomendaciones necesarias para el desarrollo exitoso del contrato.
- Informar a la AVAL FIDUCIARIA S.A y la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA, los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se presente el incumplimiento.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 7 de 30

- Reportar los daños que aparezcan en los trabajos ejecutados, señalando sus causas; ordenar la suspensión temporal de los trabajos que se estén ejecutando en forma irregular, hasta tanto el contratista de obra cumpla con las especificaciones estipuladas en el contrato.
- Ante la evidencia de un posible incumplimiento, el interventor, según sea el caso, informará de inmediato o a AVAL FIDUCIARIA S.A y la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA, más tardar al tercer día hábil siguiente de la ocurrencia, a través de informe técnico detallado, para que inicie las acciones correspondientes.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR establecidas en el contrato de fiducia Mercantil de Patrimonio Autónomo inmobiliario El Jardín CD-31-2021
- Las demás actuaciones que, de conformidad con la normatividad vigente, en relación con la naturaleza del contrato, correspondan a la función de interventoría.

2.2.8.2 FUNCIONES TÉCNICAS DE LA INTERVENTORIA.


- Verificar y aprobar la localización de los trabajos y de sus condiciones técnicas para iniciar y desarrollar el PROYECTO, e igualmente constatar y certificar según el caso, la existencia de planos, diseños, licencias, autorizaciones, estudios, cálculos, especificaciones y demás consideraciones técnicas que estime necesarias para la ejecución del objeto pactado.
- Requerir al Fideicomitente Constructor la verificación e implantación de la localización de los trabajos y de sus condiciones técnicas para iniciar y desarrollar el contrato igualmente constatar según el caso, la existencia de planos, diseños, licencias, autorizaciones, estudios, cálculos, especificaciones y demás consideraciones técnicas que estime necesarias para la ejecución del objeto pactado.
- Conceptuar, revisar y aprobar o solicitar el ajuste de los estudios, laboratorios, diseños y demás procesos de soporte a calidades de obra para materiales de relleno, estudios de granulometría, índices, desgaste, Para concretos: ensayos de resistencia para cada uno de los ítems, inspecciones visuales o métodos de campo con el pleno cumplimiento a la Normatividad vigente.
- Realizar seguimiento y control a los ensayos de laboratorio a los materiales que se utilicen en la ejecución de la obra, dichos ensayos deben indicar la fecha de toma, el sector. Dichos ensayos y pruebas de calidad son de obligatorio cumplimiento de parte del Fideicomitente Constructor, y serán condición necesaria para el recibo de las obras por parte del interventor, y autorización de giro de recursos para trámite ante la fiducia.
- Controlar el avance de la obra con base en el cronograma previsto y recomendar los ajustes a que haya lugar
- Controlar el avance del contrato con base en el cronograma previsto y recomendar los ajustes a que haya lugar.
- Controlar e inspeccionar permanentemente la calidad de la obra, equipos, materiales, bienes, insumos y productos; así como ordenar y supervisar los ensayos o pruebas necesarias para el control de los mismos.
- Supervisar métodos constructivos y la secuencia de ejecución.
- Velar y certificar a fin de que se cumplan las normas, especificaciones técnicas y procedimientos previstos para la ejecución de las actividades contractuales y post contractuales.
- Verificar las entregas de los bienes o la prestación de los servicios, dejando la constancia y justificación escrita respectiva.
- Proyectar las respuestas a los informes presentados o a las preguntas formuladas por los organismos de control del Estado o por cualquier autoridad o particular facultad o para ello.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 8 de 30

- Abrir y diligenciar en conjunto con el Fideicomitente Constructor el libro o bitácora para registrar en él las novedades, órdenes e instrucciones impartidas durante el plazo del contrato.
- Llevar a cabo las demás actividades conducentes al desarrollo del objeto contractual, conforme con los parámetros técnicos pertinentes.
- Certificar el cumplimiento del contrato en sus diferentes etapas de ejecución.
- Requerir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la entrega de los planos récord de obra, y una vez cumplan con lo contratado, firmar y aprobar dichos planos.
- El interventor tendrá la facultad y la obligación de solicitar, cuando lo estime necesario o cuando las condiciones técnicas de la obra así lo ameriten, conceptos técnicos estructurales, geotécnicos, arquitectónicos, hidráulicos, eléctricos o del profesional competente, así como informes patológicos, diagnósticos técnicos, estudios complementarios y demás documentos especializados, con el fin de verificar la correcta ejecución de la obra, además de garantizar que los materiales, procesos constructivos y soluciones adoptadas cumplan con las especificaciones técnicas, planos aprobados y la normativa vigente
- Supervisar el cumplimiento de la normativa VIS/VIP, NSR-10, RETIE, RETILAP y demás normas aplicables.

2.2.8.3 FUNCIONES ADMINISTRATIVAS DE LA INTERVENTORIA

- Suscribir el contrato que lo vincula como INTERVENTOR del proyecto Inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Prioritario denominado Bellavista, a través del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021**.
- Verificar el estricto cumplimiento de las obligaciones por parte fideicomitente constructor, del pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales de todos los trabajadores tanto obreros, técnicos y 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 contrato, 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 de la obra y de la Interventoría. Aquí también deberán reposar los conceptos técnicos de consultores externos a la obra o a la actividad contractual, que por algún motivo se invitaron a dar conceptos.
- Corresponde al Interventor, en cumplimiento de una de sus funciones, preparar informes de Interventoría mensuales 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, recomendaciones y conclusiones además del soporte fotográfico correspondiente. Este informe deberá presentarse al

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 9 de 30

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.


- Requerir que el 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 con la normativa establecida. El fideicomitente constructor es el único responsable por la seguridad integral de los trabajadores, operativos, funcionarios y demás personal que labore o visite la obra.
- Requerir que el personal del 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.
- Una vez recibida la comunicación de aprobación, procederá a suscribir juntamente con el contratista, el Supervisor de obra asignado por el constructor, y el representante del fideicomiso o su delegado un acta denominada de suspensión temporal de obra.
- Elaborar acta de reiniciación de obra, suscrita por el interventor, el residente de obra asignado por el constructor y el representante legal el representante del fideicomiso o su delegado contratante, dejando constancia del tiempo total de suspensión temporal y del vencimiento final del contrato.
- Exigir al constructor como requisito para el reinicio de la ejecución de la obra, la actualización de las pólizas de todo riesgo construcción y su derivado de responsabilidad civil, las cuales deberán contener el ajuste de las nuevas vigencias, y aprobarlas mediante acta de aprobación de pólizas, que deberá ser emitida por ECOVIVIENDA. Así mismo el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deber radicar a la interventoría el cronograma actualizado y ajustado al plazo vigente restante, el flujo de inversión y el presupuesto de obra actualizado a las actividades pendientes de ejecución.
- El Interventor deberá revisar y emitir visto bueno respecto de la tarjeta de firmas designada por el Fideicomitente Constructor, como requisito previo para su registro ante la Fiduciaria, de conformidad con el procedimiento establecido para la tramitación de pagos y órdenes de giro en el Contrato de Fiducia.

Para tal efecto, el Interventor verificará que la documentación presentada permita identificar a las personas autorizadas para suscribir órdenes de giro o instrucciones relacionadas con la ejecución del proyecto, así como la correspondencia de dicha designación con la representación legal y las autorizaciones formales del Fideicomitente Constructor.

La emisión del visto bueno por parte del interventor se sustentará en la revisión de los documentos que soporten la designación de las firmas autorizadas, con el fin de verificar su coherencia con la información registrada por el Fideicomitente Constructor y con procedimientos establecidos en el esquema fiduciario para la tramitación de pagos.

En caso de que, con anterioridad al inicio formal de sus funciones, se hubieren tramitado órdenes de giro o movimientos financieros relacionados con la ejecución del proyecto, el Interventor deberá revisar la información y documentación disponible, con el propósito de identificar el estado administrativo y financiero del proyecto al momento de asumir sus funciones. Como resultado de esta revisión, el Interventor dejará constancia en su primer informe de interventoría o informe de empalme, señalando la información revisada y las observaciones que resulten pertinentes. Esta revisión tendrá carácter informativo y no implicará convalidación automática ni asunción de responsabilidad sobre actuaciones realizadas con anterioridad al inicio del contrato de interventoría.


2.2.9 FUNCIONES FINANCIERAS DE LA INTERVENTORIA.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 10 de 30

- Verificar la legalidad financiera, de todos los requisitos necesarios desde el inicio del contrato de interventoría, hasta la liquidación de este, de modo que permita realizar un seguimiento financiero de todas las transacciones involucradas.
- Presentar en sus informes mensuales la relación de gastos efectuados debidamente soportados con las facturas correspondientes en las ordenes de giro, según documentos que deberán ser exigidos al fideicomitente constructor, incluidos rendimientos y reembolsos.
- Llevar el control de los dineros desembolsados durante el desarrollo del contrato de interventoría.
- Suscribir la aprobación de condiciones de punto de equilibrio del constructor, según previo documento soporte del fideicomitente constructor, así como cada una de las órdenes de giro que se realicen para la construcción del proyecto.
- Revisar y tramitar ante la oficina o dependencia que corresponda, las solicitudes de pago formuladas por el contratista de obra y llevar un registro cronológico de los pagos, ajustes y deducciones efectuado.
- Revisar y visar las facturas y/o cuentas de cobro presentadas por el fideicomitente constructor.
- Suscribir las órdenes de giro que el constructor genere, con base a los recursos aportados por los Fideicomitentes del contrato de fiducia mercantil.
- Garantizar que recursos aportados por los FIDEICOMITENTES y administrados por la FIDUCIA sean destinados única y exclusivamente para la ejecución del PROYECTO y en las formas pactadas, con la entrega de certificación expedida por el representante legal del fideicomitente constructor, el director de obra y el revisor fiscal o contador del fideicomitente constructor.
- 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
- Verificar de conformidad con los medios legalmente permitidos para el efecto, el cumplimiento de las cuentas parafiscales y frente al Sistema de seguridad Social Integral a cargo del contratista de obra.
- Verificar el adecuado pago de los tributos a que hubiere lugar que resulten de la actividad contractual y post contractual.
- Revisar, visar y autorizar las facturas y/o cuentas de cobro presentadas por el Fideicomitente Constructor.
- Autorizar las órdenes de giro que el Fideicomitente Constructor genere, con base a los recursos aportados por los Fideicomitentes y recaudados de promitentes compradores.
- Garantizar y certificar que los recursos aportados por los Fideicomitentes y recaudados de promitentes compradores en el Fideicomiso, sean destinados única y exclusivamente para la ejecución del PROYECTO y en las formas pactadas."

2.2.8.3.1 PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EMPALME, DETERMINACIÓN DE AVANCE REAL Y CONTROL PREVENTIVO DE RESPONSABILIDAD FISCAL AL 01 DE ENERO DE 2026.

El presente procedimiento tiene como finalidad realizar una revisión inicial del estado técnico, administrativo y financiero del proyecto al momento de inicio de las actividades de la interventoría, respecto de la ejecución adelantada en el marco del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN CD-31-2021.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 11 de 30

Esta revisión se orienta a:

- Identificar el avance físico y financiero registrado del proyecto a la fecha de inicio de la interventoría.
- Verificar la correspondencia entre la información técnica, administrativa y financiera disponible del proyecto.
- Consolidar una línea base de referencia para el seguimiento de la ejecución contractual durante el período de interventoría.
- Dejar constancia del estado de la información y documentación del proyecto al momento de asumir funciones.

La revisión tendrá carácter informativo y de verificación documental, y se realizará con base en la información disponible en el fideicomiso, en la fiduciaria y en los registros del proyecto, con el fin de facilitar el adecuado seguimiento técnico y financiero durante la ejecución contractual.

El Interventor dejará constancia expresa de que su responsabilidad contractual inicia a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato de interventoría, sin perjuicio de las actividades de verificación inicial necesarias para asumir el seguimiento del proyecto.

Con el fin de establecer el estado de la ejecución al momento de asumir funciones, el Interventor realizará una revisión inicial de la información técnica, administrativa y financiera disponible correspondiente al período comprendido entre el 01 de enero de 2026 y la fecha efectiva de inicio de sus actividades.

Esta revisión tendrá como propósito:

- Identificar el estado de avance físico y financiero registrado del proyecto.
- Verificar la consistencia entre la información técnica, las actas de obra, las planillas de corte y los registros financieros disponibles.
- Formular las observaciones o advertencias que resulten pertinentes para el adecuado seguimiento del contrato.

La revisión inicial tendrá carácter informativo y de verificación, y no implicará asunción de responsabilidad por actuaciones anteriores ni convalidación automática de decisiones o actuaciones previas a la suscripción del acta de inicio del contrato de interventoría.

Con el fin de establecer el estado de la ejecución financiera del proyecto al momento de asumir funciones, el Interventor realizará una revisión de la información técnica, administrativa y financiera disponible, relacionada con los pagos efectuados con cargo al patrimonio autónomo durante el período previo al inicio de sus actividades.


Para tal efecto, el Interventor verificará la información disponible relacionada con:

- Órdenes de giro emitidas.
- Actas de obra y planillas de corte que soportaron los pagos.
- Certificaciones o solicitudes de pago presentadas por el constructor.
- Documentos que soporten la autorización de desembolsos por parte del fideicomiso.

En desarrollo de esta revisión, el Interventor verificará:

- La correspondencia entre el avance físico certificado de obra y los pagos realizados.
- La consistencia entre las actas de obra, las planillas de corte y los desembolsos efectuados.
- Que los recursos administrados por el patrimonio autónomo hayan sido aplicados conforme a la destinación prevista para el proyecto.

En caso de identificar inconsistencias relevantes entre la ejecución física y financiera, o debilidades en los soportes que fundamentaron los pagos, el Interventor deberá dejar constancia de dichas situaciones en su

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 12 de 30

informe inicial, formulando las observaciones o recomendaciones correspondientes para conocimiento del fideicomiso y de las partes del contrato.

2.2.8.3.2 Acta de Empalme con Valor Probatorio

Como resultado de la revisión inicial realizada al momento de asumir funciones, el Interventor elaborará un Acta de Empalme Técnico, Administrativo y Financiero, en la cual se dejará constancia del estado general del proyecto al inicio de su gestión.

Dicha acta deberá incluir, como mínimo:

- Descripción general del estado del proyecto.
- Corte presupuestal con base en la información disponible.
- Porcentaje estimado de ejecución física de obra.
- Estado de ejecución financiera con base en los desembolsos realizados.
- Relación de observaciones o inconsistencias identificadas en la revisión inicial.
- Advertencias o recomendaciones relevantes para la adecuada continuidad del proyecto.

El acta será remitida al fideicomiso, a la fiduciaria y a las partes del contrato como informe de referencia del estado inicial del proyecto al momento de iniciar la interventoría.

En caso de que alguna de las partes no suscriba el acta, el Interventor dejará constancia de dicha circunstancia en el documento o en el informe correspondiente.

2.2.8.3.3 Informe Especial con Enfoque en Riesgo Fiscal

Dentro de los quince (15) días calendario siguientes al inicio de sus funciones, el Interventor deberá presentar al Fideicomiso y a la Fiduciaria un informe inicial sobre el estado de ejecución del proyecto, el cual tendrá como propósito dejar constancia técnica del avance físico y financiero identificado al momento de asumir la interventoría.

El informe deberá incluir, como mínimo:

1. Identificación del estado general de ejecución física del proyecto.
2. Evaluación del estado de ejecución presupuestal con base en la información disponible.
3. Análisis de la correspondencia entre el avance físico de obra y los desembolsos realizados.
4. Identificación de posibles desviaciones relevantes entre la ejecución física y financiera.
5. Recomendaciones técnicas orientadas a fortalecer el seguimiento administrativo y financiero del proyecto.


En caso de identificarse inconsistencias relevantes o situaciones que puedan afectar la adecuada ejecución del proyecto o la correcta aplicación de los recursos, el Interventor deberá informarlas oportunamente al fideicomiso y a la entidad contratante para lo de su competencia.

El Interventor deberá informar por escrito al Fideicomiso y a la entidad contratante cualquier situación o hallazgo que pueda afectar la adecuada ejecución técnica, administrativa o financiera del proyecto, o la correcta aplicación de los recursos asociados al mismo.

Las observaciones, advertencias o recomendaciones que formule el Interventor deberán quedar debidamente documentadas y sustentadas en los informes o comunicaciones que se emitan durante la ejecución de la interventoría.

En consecuencia:

- Toda observación relevante deberá quedar registrada en los informes de interventoría o en las comunicaciones formales dirigidas a las partes del contrato.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 13 de 30

- Las advertencias sobre riesgos técnicos, administrativos o financieros deberán ser comunicadas oportunamente.

Las recomendaciones deberán estar sustentadas en criterios técnicos verificables.

2.2.8.3.4 Línea Base Certificada para Control Posterior

El porcentaje de avance físico y financiero identificado en el informe inicial de interventoría constituirá un referente técnico del estado del proyecto al momento de inicio de las funciones del Interventor, con base en la información disponible y en las verificaciones realizadas durante la revisión inicial.

Las evaluaciones posteriores de avance físico y financiero deberán realizarse tomando como referencia dicho estado inicial, con el fin de facilitar el seguimiento de la ejecución del proyecto y la identificación de eventuales desviaciones durante su desarrollo.


Este registro permitirá contar con una base técnica de información para el seguimiento administrativo, financiero y contractual del proyecto.

2.2.8.4 FUNCIONES LEGALES DE LA INTERVENTORIA

- Supervisar el cumplimiento de las normas jurídicas, actos administrativos y en general el complemento jurídico que contiene el contrato de fiducia mercantil. y demás documentos que obligan.
- Cumplir y hacer cumplir las cláusulas contractuales.
- Verificar la aprobación de las pólizas exigidas para cada proyecto, las modificaciones realizadas al inicio del contrato, al igual que las variaciones que se presenten durante la marcha de este, garantizando que se las garantías sean las exigidas y permanezcan vigentes hasta su liquidación.
- Elaborar informes mensuales sobre el avance en la ejecución contractual y el informe final con los resultados de la ejecución.
- Elaborar el acta y obtener del fideicomitente constructor los documentos necesarios para la liquidación y/o cierre del proyecto.
- Informar al representante legal del FIDEICOMISO acerca de dificultades para continuar con el ejercicio de la Interventoría y consignar en el Acta respectiva el avance de ejecución del proyecto tanto físico como financiero.
- Suscribir todas las actas que se produzcan con ocasión de la ejecución del contrato.
- Informar oportunamente los atrasos o situaciones o en general cualquier hecho que pueda dar origen a la toma de acciones de tipo contractual y la aplicación de sanciones y en general, al inicio y desarrollo de las actividades judiciales o extrajudiciales respectivas.
- Realizar la interventoría hasta la total ejecución y liquidación del contrato de obra objeto de esta interventoría.
- Suministrar rápida y oportunamente la información que sobre el PROYECTO fuere solicitada por el supervisor del contrato, los organismos de control, 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

2.2.8.5 FUNCIONES SOCIALES, DE SEGURIDAD INDUSTRIAL, SALUD OCUPACIONAL Y MEDIO AMBIENTE DE LA INTERVENTORÍA.

- Exigir y verificar mensualmente que el constructor cumpla con todas las normas vigentes sobre seguridad industrial, salud ocupacional y medio ambiente.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 14 de 30

- Exigir que el contratista de obra realice el análisis de riesgos de la labor contratada, identificando los peligros asociados a cada una de las actividades a realizar, priorizando los riesgos críticos y formulando los controles correspondientes.
- Exigir el uso correcto de los elementos de protección personal en el sitio de trabajo durante la ejecución de las actividades.
- Exigir el cumplimiento por parte del constructor de la normatividad ambiental y plan de manejo ambiental si se requiere.
- Responder las solicitudes de la comunidad, en tiempo forma de acuerdo a los plazos establecidos por la ley, en caso de omisión acarreará las sanciones a que haya lugar.
- Exigir que el constructor haya obtenido los permisos, licencias o autorizaciones ambientales requeridas para la ejecución del proyecto, si así lo exige la autoridad ambiental.
- Exigir que el Plan de Manejo Ambiental (PMA) o Plan de Gestión Integral de Residuos esté formulado y aprobado por las autoridades correspondientes.
- Realizar visita de reconocimiento al área del proyecto para identificar riesgos ambientales y zonas sensibles.
- Hacer seguimiento a las relaciones entre el constructor y los beneficiarios, promoviendo un trato respetuoso, diálogo constante y solución de diferencias.
- Verificar que se cumplan los compromisos adquiridos con los beneficiarios en el marco del proyecto.
- Canalizar, documentar y hacer seguimiento a quejas, peticiones y sugerencias formuladas por los beneficiarios, y garantizar respuesta oportuna por parte del constructor a ECOVIVIENDA.
- Exigir que el constructor realice acciones de sensibilización, jornadas de educación comunitaria o campañas sobre el uso adecuado de las obras (cuando aplique).
- Reportar riesgos sociales que puedan escalar en conflictos o afectaciones al desarrollo del contrato.


3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN

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

Por tal motivo la AVAL FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021 y por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE APORTANTE publica las condiciones exigidas en este proceso para que ECOVIVIENDA proceda a elegir a EL INTERVENTOR encargado de re4alizar seguimiento del proyecto.

4. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR (ANÁLISIS DE MERCADO, ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y ANÁLISIS DE LA OFERTA)

De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, la contratación directa de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, se hace con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06
		PÁGINA: 15 de 30

Por lo anterior, es importante conocer el sector relacionado con el objeto contractual con la finalidad de analizar las condiciones del mercado relacionadas con la prestación de servicios de interventoría técnica, administrativa, financiera, jurídica y ambiental para proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social (VIS) desarrollados a través de un Patrimonio Autónomo Inmobiliario, con el fin de determinar la viabilidad, oferta existente, condiciones económicas y riesgos asociados a la contratación.

4.1. ASPECTOS GENERALES

4.1.1. Identificación:

Objeto contractual: INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y LEGAL AL PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO DENOMINADO EL JARDIN; CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERES PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL DEL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNICIPIO DE TUNJA – BOYACÁ

4.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS

En 2025, el sector vivienda en Colombia muestra una recuperación moderada con ventas al alza impulsadas por la clase media y la caída de tasas de interés, pero enfrenta retos como la desaceleración en iniciaciones de obra, la volatilidad de la inflación y los subsidios, y un *mix* de proyectos que apuesta por entregas futuras, con un foco en la sostenibilidad y la tecnología, aunque persiste una paradoja de confianza con un optimismo general económico versus una cautela en la decisión de compra de vivienda.

Aspectos Positivos

- **Recuperación de Ventas:** Se observa un crecimiento en las ventas de vivienda nueva, con proyecciones de hasta 180,000 unidades anuales, volviendo a niveles pre-pandemia y mostrando una mejora significativa respecto a 2023.
- **Bajas Tasas de Interés:** La disminución de las tasas de interés hipotecarias impulsa la demanda y las decisiones de compra.
- **Demanda de Clase Media:** La clase media lidera la intención de compra, especialmente en segmentos No VIS, y Bogotá muestra un repunte significativo.
- **Innovación y Sostenibilidad:** El mercado se orienta hacia viviendas más pequeñas, flexibles, tecnológicas y sostenibles, con creciente demanda de certificaciones ambientales.

Aspectos Negativos y Retos

- **Desaceleración en Iniciaciones:** A pesar del repunte en ventas, los nuevos inicios de obra presentan una contracción fuerte (e.g., -38.1% en el primer semestre), indicando un desbalance y una oferta rezagada.
- **Incertidumbre en Subsidios:** La incertidumbre sobre la continuidad y suficiencia de los subsidios nacionales es un factor de riesgo.
- **Costos Crecientes:** El encarecimiento de insumos y los retos fiscales presionan al sector.
- **Paradoja de la Confianza:** A pesar de la mejora económica general, la disposición a comprar vivienda sigue baja en comparación con promedios históricos.

4.1.3 PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)


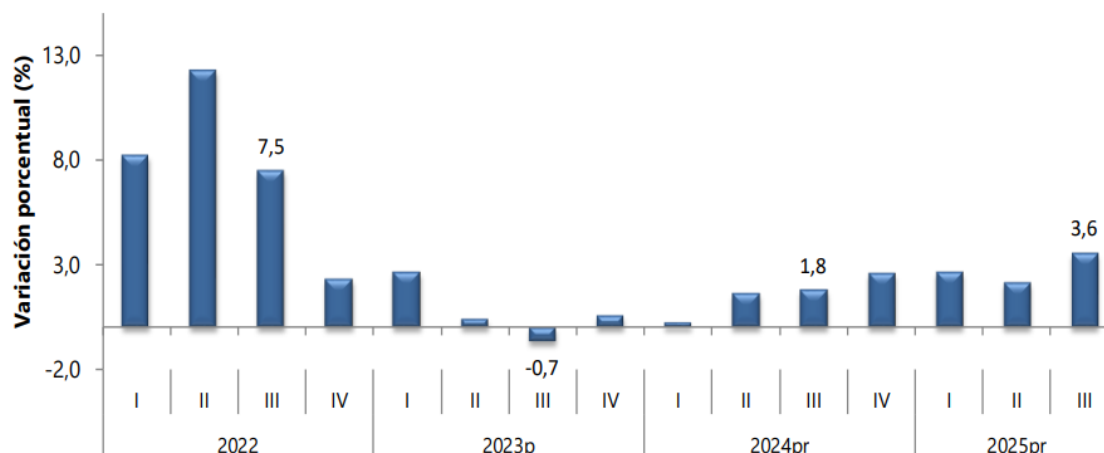
	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06
		PÁGINA: 16 de 30

Gráfico 1. Producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen1 2022-I / 2025pr -III



Fuente: DANE, PIB_T

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).


En lo corrido del año 2025^{pr}, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

4.1.3.1 Actividades profesionales, científicas y técnicas

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06
		PÁGINA: 17 de 30

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,7%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,4%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:
- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,1%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%

Tabla 6. Actividades profesionales, científicas y técnicas¹ Tasas de crecimiento en volumen² Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{Pr} -III / 2024 ^{Pr} -III	2025 ^{Pr} / 2024 ^{Pr}	2025 ^{Pr} -III / 2025 ^{Pr} -II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,7	0,9	0,1
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,4	1,6	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas¹	1,1	1,3	-0,1

Fuente: DANE, PIB_T


4.2 ANÁLISIS DEL SECTOR DE INTERVENTORÍA INMOBILIARIA VIS

El sector de interventoría en proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en Colombia se encuentra consolidado como un componente esencial dentro de los procesos de contratación pública y privada, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. La interventoría garantiza la transparencia, eficiencia y calidad en la ejecución de proyectos de vivienda, especialmente aquellos que involucran recursos públicos y fiduciarios.

En el ámbito nacional, la interventoría inmobiliaria VIS/VIP ha evolucionado hacia esquemas de mayor especialización, integrando aspectos técnicos, administrativos, financieros, legales y ambientales. Esto responde a la necesidad de controlar proyectos de gran escala que buscan atender el déficit habitacional y cumplir con el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna.

En el contexto regional y local, particularmente en el municipio de Tunja, el sector de interventoría inmobiliaria VIS se caracteriza por:

- Alta demanda de proyectos VIS/VIP: impulsados por programas nacionales y subsidios municipales, lo que exige interventores con experiencia comprobada en proyectos masivos.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 18 de 30

- Participación de patrimonios autónomos fiduciarios: que requieren interventorías con capacidad para verificar la correcta administración de recursos y garantizar la trazabilidad financiera.
- Normatividad técnica y ambiental exigente: que obliga a los interventores a certificar cumplimiento de normas como NSR-10, RETIE, RETILAP y disposiciones ambientales
- Competencia de firmas y profesionales especializados: el mercado cuenta con empresas y personas naturales con trayectoria en proyectos de vivienda masiva, lo que permite seleccionar oferentes con experiencia suficiente para proyectos de más de 500 unidades habitacionales.

En conclusión, el sector de interventoría inmobiliaria VIS/VIP se encuentra fortalecido y ofrece alternativas idóneas para garantizar el éxito del proyecto Bellavista II. La contratación de un interventor con experiencia en proyectos de gran escala es indispensable para asegurar la correcta ejecución, el uso eficiente de los recursos fiduciarios y la entrega de viviendas en condiciones de calidad, seguridad y legalidad a los beneficiarios finales.

4.3 ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el mercado existen múltiples firmas con capacidad para prestar servicios de interventoría en proyectos VIS, especialmente en:

- Zonas urbanas y metropolitanas
- Regiones con alto desarrollo de vivienda social

Estas firmas ofrecen servicios integrales o modulares (técnica, financiera, jurídica, ambiental).

4.3.1 Tipo de proveedores

Los proveedores del servicio suelen ser:


- Firmas de ingeniería y arquitectura
- Consultoras especializadas en gerencia e interventoría de proyectos
- Consorcios o uniones temporales
- Empresas con experiencia en proyectos VIS y manejo fiduciario
- Profesionales de ingeniería

En el marco del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021 DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO se ha realizado la contratación de interventoría por medio de personas naturales y acorde a las funciones que tienen la interventoría de este proyecto se requiere un alto nivel de conocimiento técnico, normativo y profesional, razón por la cual debe ser ejercida por un ingeniero civil o un arquitecto

El ejercicio de la interventoría implica la asunción de responsabilidades técnicas que pueden generar consecuencias civiles, administrativas y disciplinarias.

Los ingenieros y arquitectos están sujetos a:

- Matrícula profesional vigente
- Régimen de responsabilidad profesional
- Control por parte de los respectivos consejos profesionales

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 19 de 30

Esto garantiza un mayor nivel de responsabilidad, trazabilidad y control del riesgo en la ejecución del proyecto y en la administración de los recursos del patrimonio autónomo.

4.3.1.1 Análisis del perfil del contratista seleccionado

Se requiere una persona Para el desarrollo del objeto y las obligaciones que se pretende contratar, se requiere de una persona que como mínimo cumpla con el perfil que se enuncia a continuación:

EXPERIENCIA GENERAL.

Para acreditar la experiencia general, el proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Matricula profesional ingeniero civil y/o arquitecto.
- Especialización en áreas afines a la gerencia de obras y/o proyectos
- Experiencia general no menor a ocho (8) años contados a partir de la expedición de la matricula profesional. Anexar vigencia.

EXPERIENCIA ESPECIFICA.

Para acreditar la experiencia especifica, el proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Para acreditar la experiencia especifica, el proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos:


- Acreditar su participación en mínimo dos (02) contratos con entidad pública o privada, cuyo objeto se encuentre relacionado con interventorías y/o dirección de interventoría o de obra para la construcción de vivienda, donde la sumatoria de las unidades de viviendas de los contratos o certificados acreditados, sea mayor a 500 unidades y/o 26.500 metros cuadrados.
- Al menos uno de los contratos aportados debe incluir experiencia en edificaciones mínimo de 5 pisos y sistemas de construcción industrializados.
- Al menos uno de los contratos debe haber sido ejecutado bajo esquemas fiduciarios.

El perfil requerido se encuentra relacionado con el perfil solicitado en los procesos de selección e interventor desarrollados inicialmente y tomando en consideración que la contratación debe garantizar la pluralidad de oferentes, la libre concurrencia y la selección objetiva, ECOVIVIENDA solicita los requisitos señalados anteriormente con el fin de no permitir una barrera de acceso a la presentación de propuestas.

La contratación de la interventoría para el proyecto Bellavista II, que contempla la construcción de 580 viviendas VIP y 100 VIS, requiere un nivel de experiencia acorde con la complejidad técnica y administrativa del objeto contractual, considerando los siguientes aspectos:

1. Principios de la contratación pública

- La exigencia de experiencia se fundamenta en los principios de transparencia, selección objetiva y pluralidad de oferentes (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007).

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 20 de 30

- Se busca que los oferentes acrediten idoneidad suficiente para garantizar el cumplimiento de los estándares técnicos y legales, evitando riesgos de incumplimiento o deficiencia en la supervisión.

2. Comparación con procesos anteriores

- En procesos de selección para interventoría de proyectos similares se solicitó experiencia en un número mayor de viviendas (1.000 unidades o 26.000 m²).
- La reducción en el requisito actual responde a la necesidad de ampliar la pluralidad de oferentes, pero manteniendo un umbral técnico que asegure capacidad comprobada en proyectos de vivienda masiva.

–

3. Aspectos técnicos y constructivos

- El proyecto Bellavista II incorpora **sistemas constructivos industrializados**, lo que implica retos adicionales en control de calidad, secuencia constructiva y cumplimiento normativo (NSR-10, RETIE, RETILAP).
- La interventoría debe contar con experiencia previa en proyectos que incluyan este tipo de sistemas, para garantizar un control efectivo y especializado.
- El proyecto objeto de seguimiento corresponde a construcción de edificaciones de 5 pisos, haciéndose necesario contar con experiencia similar debido a los retos constructivos, estructurales y normativos son distintos a los de viviendas unifamiliares o edificaciones de menor altura.

4. Justificación de la exigencia

- La experiencia solicitada asegura que el interventor tenga la capacidad de supervisar proyectos de gran escala, con múltiples frentes de obra y beneficiarios.
- Se protege la correcta aplicación de los recursos fiduciarios y se garantiza la entrega de viviendas en condiciones de calidad, seguridad y legalidad.

En consecuencia, se requiere que el interventor haya participado previamente en proyectos de similar o mayor escala, de manera que cuente con la capacidad comprobada para:


- Supervisar procesos constructivos masivos y simultáneos.
- Controlar la calidad y seguridad de obras que involucran gran número de beneficiarios.
- Administrar y verificar recursos fiduciarios destinados a vivienda de interés social y prioritario.
- Responder oportunamente a desviaciones, riesgos o incumplimientos en proyectos de alta complejidad.

La experiencia mínima solicitada asegura que el profesional seleccionado tenga la idoneidad técnica y administrativa para cumplir con las funciones establecidas en los estudios previos y en el manual operativo del patrimonio autónomo, salvaguardando la correcta ejecución y entrega de las viviendas a los beneficiarios finales.

4.4 COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES

De acuerdo con el objeto de prestación de servicios profesionales y modalidad NO APLICA, el análisis de compras públicas sostenibles.

4.5 REGISTRO NACIONAL DE BIENES NACIONALES

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 21 de 30

De acuerdo con el objeto de prestación de servicios profesionales y modalidad NO APLICA

4.6 ESTRUCTURA DE COSTOS

Acorde a lo señalado en el contrato de patrimonio autónomo inmobiliario

TOTAL DE COSTOS	8 SMMLV
-----------------	---------

VALOR ESTIMADO: La remuneración del interventor estará pactada por el contrato que suscriba con el fideicomiso, y será un valor fijo mensual de **ocho (08) SMLMV**. Esta remuneración deberá ser asumida en su totalidad por el Constructor, con cargo a los recursos fiduciarios

4.7 CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

4.8 Capacidad financiera y organizacional: NO APLICA

4.9 Resultado del análisis: NO APLICA

4.10 ANALISIS DE LA DEMANDA

La demanda del servicio está impulsada por:

- Programas de vivienda VIS
- Proyectos inmobiliarios financiados con recursos públicos y privados
- Requisitos de control exigidos por fiduciarias y financiadores

Demanda de la Entidad


Entidad	Proceso	Objeto
ECOVIVIENDA	CD-31-2021	FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

5.1 CAPACIDAD JURIDICA.

5.1.1 CARTA DE PRESENTACIÓN.

El Proponente presentará el "Formato – Carta de presentación de la oferta", el cual debe estar firmado por la persona natural Proponente o por el representante legal del Proponente individual o por el representante del Proponente Plural o por el apoderado.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 22 de 30

En virtud de lo previsto en la Ley 842 de 2003 y con el fin de evitar el ejercicio ilegal de la ingeniería, la persona natural (Proponente individual o integrante de la estructura plural) que pretenda participar en el Proceso de Contratación, debe acreditar que posee título como ingeniero, para lo cual adjuntará el certificado de la vigencia de matrícula profesional expedida por el COPNIA de Colombia en la respectiva rama de la ingeniería, según corresponda, vigente a la fecha de cierre del Proceso de Contratación.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 842 de 2003, si el representante legal o apoderado del Proponente individual persona jurídica, o el representante o apoderado del Proponente Plural, no posee título de una de las profesiones catalogadas como ejercicio de la ingeniería, la oferta tendrá que ser avalada por un ingeniero, para lo cual adjuntará el certificado de vigencia de matrícula profesional expedida por el COPNIA de Colombia en la respectiva rama de la ingeniería, según corresponda, vigente a la fecha de cierre de este Proceso de Contratación.

El aval del ingeniero del que trata el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 hace parte integral del "Formato - Carta de presentación de la oferta" cuando el Proponente deba presentarlo.

La carta de presentación debe suscribirse, por lo que con la firma de este documento se entiende que el Proponente conoce y acepta las obligaciones del "Anexo 4 – Pacto de Transparencia" y, por lo tanto, no será necesaria la entrega de este documento al momento de radicar la oferta.

El Proponente debe diligenciar los Formatos. Todos los espacios en blanco deben completarse con la información solicitada.


5.1.1.1 APODERADO

Los Proponentes podrán presentar ofertas directamente o suscritas por intermedio de apoderado, evento en el cual deben anexar el poder otorgado en legal forma (artículo 5 del Decreto – Ley 019 de 2012), en el que se confiere al apoderado de manera clara y expresa facultades amplias y suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a quien(es) representa en el trámite del proceso y en la suscripción del contrato. No obstante, la simple entrega física o radicación de la oferta en la Entidad puede realizarla cualquier persona sin necesidad de poder o autorización.

El apoderado que firme la oferta podrá ser una persona natural o jurídica que en todo caso debe tener domicilio permanente, para efectos de este proceso, en la República de Colombia y debe estar facultado para representar al Proponente y/o a todos los integrantes del Proponente Plural, a efectos de adelantar en su nombre de manera específica las siguientes actividades: (i) presentar oferta para el Proceso de Contratación que trata este Pliego; (ii) responder a los requerimientos y aclaraciones solicitados por la Entidad; (iii) recibir las notificaciones a que haya lugar; (iv) suscribir el contrato en nombre y representación del adjudicatario, así como el acta de terminación y liquidación, si a ello hubiere lugar.

Las personas extranjeras que participen mediante un Proponente Plural podrán constituir un solo apoderado común y, en tal caso, bastará para todos los efectos la presentación del poder común otorgado por la totalidad de los integrantes con los requisitos de autenticación, Legalización y/o Apostilla y traducción exigidos en el Código de Comercio y en el Código General del Proceso de Colombia, incluyendo los señalados en el Pliego de Condiciones. El poder a que se refiere este párrafo podrá conferirse en el mismo acto de constitución del Proponente Plural.

5.1.2 EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 23 de 30

PERSONAS NATURALES: Deben presentar los siguientes documentos en copia simple:


- A. Persona natural de nacionalidad colombiana: cédula de ciudadanía.
- B. Persona natural extranjera con residencia en Colombia: cédula de extranjería vigente expedida por la autoridad competente.
- C. Persona natural extranjera sin domicilio en Colombia: pasaporte.

PERSONAS JURIDICAS: Deben presentar los siguientes documentos:

- A. Persona jurídica nacional o extranjera con sucursal en Colombia:
 - I. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente en el que se verificará:
 - a. Fecha de expedición del certificado no mayor a treinta (30) días calendario anteriores contados desde la fecha de cierre del Proceso de Contratación. En caso de modificarse la fecha de cierre del Proceso de Contratación, se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia del certificado de existencia y representación legal la originalmente fijada en el Pliego de Condiciones definitivo.
 - b. Que el objeto de la sociedad permita ejecutar las actividades descritas en el objeto del Proceso de Contratación.
 - c. Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y un año más.
 - d. Si el representante legal tiene restricciones para contraer obligaciones en nombre de la sociedad, deberá acreditar su capacidad a través de una autorización suficiente otorgada por el órgano social competente respectivo.
 - e. El nombramiento del revisor fiscal en caso de que deba contar con uno.
 - f. Que las personas jurídicas extranjeras con actividades permanentes en la República de Colombia (contratos de obra o servicios) deberán estar legalmente establecidas en el territorio nacional de acuerdo con los artículos 471 y 474 del Código de Comercio.
 - II. Certificación del revisor fiscal en caso de ser sociedad anónima colombiana, en la que conste si es abierta o cerrada.
 - III. Fotocopia del documento de identificación del representante legal.

5.1.3 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.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 24 de 30

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.

5.1.4 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

De conformidad con lo consagrado en el artículo 60 Ley 610 de 2000 y el párrafo primero del artículo 38 de la Ley 734 de 2002, ningún proponente podrá haber sido declarado responsable fiscalmente, caso en el cual será inhábil para contratar con el Estado durante los cinco años siguientes a la ejecutoria del fallo correspondiente: Inhabilidad que cesará cuando la Contraloría competente declare haber recibido el pago o, si este no fuere procedente, cuando la Contraloría General de la República excluya al responsable del boletín de responsables fiscales. Dicha circunstancia se verificará por parte de la entidad en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República vigente. Igual requisito deberá cumplir el representante legal del proponente plural, así como el representante legal de la persona jurídica, ya sea como proponente o integrante de proponente plural.

5.1.5 CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

La entidad hará la consulta en la página web de la Procuraduría General de la Nación el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), para verificar la existencia o no de antecedentes disciplinarios del proponente (persona natural, representante legal de la persona jurídica y del proponente plural, así como los integrantes del proponente plural).

En caso de que en el certificado de antecedentes disciplinarios conste que el proponente presenta antecedentes disciplinarios vigentes que impliquen inhabilidad para contratar con el Estado, su propuesta será rechazada.


5.1.6 CERTIFICADO JUDICIAL.

Ningún proponente persona natural o representante legal de personas jurídicas o representante legal del proponente plural, podrá registrar antecedentes judiciales, para lo cual la entidad verificará en la página de la Policía Nacional, dicha circunstancia.

De igual forma todas las personas naturales que integren los proponentes plurales y los representantes legales de la persona jurídica que conforman dichos proponentes plurales, no podrán registrar antecedentes judiciales; así mismo de quien abona la propuesta si es del caso.

Los proponentes extranjeros que no tengan sucursal o domicilio en Colombia (persona natural o persona jurídica, así como los representantes legales de las personas jurídicas y/o del proponente plural, y los integrantes de proponentes plurales) deberán presentar una declaración rendida bajo la gravedad del juramento en la que se declare que no tiene antecedentes judiciales.

5.1.7 CERTIFICADO MULTAS - CODIGO NACIONAL DE POLICIA

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 25 de 30

De conformidad con lo consagrado en el numeral 4 del artículo 183 de la Ley 1801 de 2016, ninguna persona podrá presentar multas sin cancelar transcurridos seis meses desde la fecha de imposición de esta, caso en el cual no podrá contratar con ninguna entidad estatal hasta tanto no cancele la multa con sus respectivos intereses.

Dicha circunstancia se verificará por parte de la entidad en la página web del sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia para verificar si el proponente se encuentra o no vinculado como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

5.1.8 CERTIFICADO REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT).

El proponente nacional indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos al que pertenece, para lo cual aportará con la oferta copia del Registro Único Tributario (R.U.T.); las personas jurídicas y/o naturales integrantes de un consorcio o unión temporal o promesa de sociedad futura acreditarán individualmente este requisito, cuando intervengan como responsables del impuesto sobre las ventas, por realizar directamente las actividades objeto del presente proceso de selección, es decir, la prestación de servicios gravados con dicho impuesto. Lo anterior conforme al artículo 368 del Estatuto tributario, en concordancia con el artículo 66 de la Ley 488 de 1998 que adicionó el artículo 347 del mismo estatuto.

5.1.9 CERTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL Y PAGO DE APORTES PARAFISCALES.

- **PERSONAS NATURALES**

El proponente, persona natural debe acreditar la afiliación a los sistemas de seguridad social en salud y pensiones aportando los certificados de afiliación respectivos o el certificado de pago de la correspondiente planilla de pago del mes anterior a la presentación de la propuesta.


Los certificados de afiliación se deben presentar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha del cierre del proceso de contratación. En caso de modificarse la fecha de cierre del proceso, se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia de los certificados de afiliación la fecha originalmente establecida en el pliego de condiciones definitivo.

La persona natural que reúna los requisitos para acceder a la pensión de vejez, o se pensione por invalidez o anticipadamente, presentará el certificado que lo acredite y, además la afiliación al sistema de salud.

Esta misma previsión aplica para las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

- **PERSONAS JURÍDICAS**

El Proponente persona jurídica debe presentar el "Pagos de seguridad social y aportes legales" suscrito por el revisor fiscal, de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no se requiera revisor fiscal, en el que conste el pago de los aportes de sus

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA”	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 26 de 30

empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y al Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar.

La Entidad no exigirá las planillas de pago. Bastará el certificado suscrito por el revisor fiscal, en los casos requeridos por la ley, o por el representante legal que así lo acredite.

Cuando la persona jurídica esté exonerada de estas obligaciones en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016, debe indicarlo en el “Formato 5 – Pagos de seguridad social y aportes legales”.

Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia las cuales deben acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

5.1.10 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT.

La AVAL FIDUCIARIA S.A., verificará proponente, no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación.

En el caso de estar reportando, en el SARLAFT la propuesta será rechazada.

5.1.11 MATRICULA PROFESIONAL O CERTIFICACIÓN DEL COPNIA / CPNAA

Dicha circunstancia se verificará por parte de la entidad en las páginas web del consejo profesional nacional de ingeniería o en el consejo profesional nacional de arquitectura y sus profesiones afines para el correspondiente caso y en aras de constatar que el proponente se encuentre registrado ante la autoridad competente para el ejercicio legal de su profesión.

5.2 CAPACIDAD TÉCNICA


5.2.1 EXPERIENCIA GENERAL.

Para acreditar la experiencia general, el proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Matrícula profesional ingeniero civil y/o arquitecto.
- Especialización en áreas afines a la gerencia de obras y/o proyectos
- Experiencia general no menor a ocho (8) años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. Anexar vigencia.

5.2.2 EXPERIENCIA ESPECIFICA.

Para acreditar la experiencia específica, el proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 27 de 30

- Acreditar su participación en mínimo dos (02) contratos con entidad pública o privada, cuyo objeto se encuentre relacionado con interventorías y/o dirección de interventoría o de obra para la construcción de vivienda, donde la sumatoria de las unidades de viviendas de los contratos o certificados acreditados, sea mayor a 500 unidades y/o 26.500 metros cuadrados.
- Al menos uno de los contratos aportados debe incluir experiencia en edificaciones mínimo de 5 pisos y sistemas de construcción industrializados.
- Al menos uno de los contratos debe haber sido ejecutado bajo esquemas fiduciarios.

Para demostrar tal experiencia deberá, podrá realizarlo aportando uno o algunos de los siguientes documentos:


- Acta de liquidación y/o recibo final del Contrato de Interventoría y/o supervisión y/o director.
- Acta de liquidación y/o recibo final del Contrato de Obra al cual se le realizó la interventoría, en la cual se puede verificar las actividades ejecutadas y el alcance de las mismas.
- Certificación de experiencia. Expedida con posterioridad a la fecha de terminación del contrato que acredite en la que conste la información del contrato que demuestre la experiencia.
Dicha certificaciones, deberán contener la siguiente información:
 - Razón social o nombre de la entidad y/o empresa contratante, Dirección y teléfono
 - Objeto del contrato, el cual debe corresponder o ser similar al del presente proceso de selección.
 - Valor inicial del Contrato.
 - Valor de Adiciones al contrato, si las hubo.
 - Valor total ejecutado.
 - Plazo de ejecución del contrato, indicando con precisión la fecha de iniciación y terminación.
 - Información sobre el Cumplimiento del Contrato. Nombre y firma del funcionario.

5.2.1 PLAN DE TRABAJO - PROGRAMACIÓN DE OBRA

El Plan de Trabajo y la Programación de Actividades son elementos fundamentales para la planeación, dirección, ejecución, seguimiento y control de proyectos. Ellos constituyen herramientas de gestión adecuadas para una correcta gerencia de proyectos y suministran información veraz sobre el nivel de ejecución, avance y/o desfase de un proyecto.

Ahora, teniendo en cuenta que se trata de un programa estratégico para solucionar el problema habitacional de población menos favorecida, es imprescindible proveer una solución habitacional de calidad en el menor tiempo posible, razón por la cual se requiere que la entrega de viviendas acorde con los diseños, estudios y especificaciones de construcción y acabados, se dé sobre unidades de vivienda totalmente terminadas durante el plazo de ejecución establecidos en el otro si No. 1 del contrato CD-31 de 2021.

Debido a lo expuesto, se exige que el proponente y/o los proponentes que resulten adjudicatarios del presente proceso de invitación, apruebe (n) el Plan de Trabajo y el Programa de Obra para la ejecución del proyecto que deberá ser presentado por el ejecutor de obra, teniendo en cuenta la información entregada en el Anexo Técnico dispuesto en el otro si de inclusión referenciado y sujeto al plazo de ejecución del proyecto. El contratista de interventoría debe hacer seguimiento estricto al Plan de Trabajo y Programa de Obra, entregados por FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, implementando medidas correctivas a los hallazgos encontrados durante el desarrollo y ejecución del contrato de obra.

	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06
		PÁGINA: 28 de 30

6. CRITERIOS DE PUNTUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

De acuerdo con el puntaje obtenido por cada uno de los proponentes, se establecerá un orden de elegibilidad de mayor a menor puntaje, para la adjudicación del contrato.

6.1 ASIGNACION DE PUNTAJE ENTREVISTA CON EL COMITÉ EVALUADOR.


El proponente deberá presentar una entrevista presencial con el comité evaluador conformado por lo delegados del fideicomitente aportante para lo cual se asignará 500 puntos, como se detalla a continuación:

REQUISITO	CRITERIO DE EVALUACIÓN	PUNTAJE
FORMACIÓN ACADÉMICA ADICIONAL	Más de un posgrado en áreas afines	100
EXPERIENCIA GENERAL ADICIONAL	Más de ocho (8) años contados de experiencia como interventor y/o director de interventoría	100
EXPERIENCIA ESPECÍFICA ADICIONAL	Más de 500 unidades y/o más de 26.500 metros cuadrados	100
TOTAL		300

7. SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

En virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, las entidades públicas deberán incluir en los procesos contractuales, la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación. Para ello el documento CONPES 3714 del Consejo Nacional de Política Económica y Social del Departamento Nacional de Planeación estableció una serie de lineamientos básicos para el entendimiento del concepto de "riesgos previsibles" en el marco de las adquisiciones sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?
1	Legal / Normativo	Ley 80/93, Ley 1150/07, Decreto 1082/15	Precontractual / Ejecución	Cumplimiento	Incumplimiento de requisitos legales y técnicos por parte del interventor	Sanciones, nulidad, retrasos	Media	Alto	Alto	Crítico	Contratista
2	Técnico / Constructivo	Proyecto Bellavista II (torres 5 pisos, sistema industrializado)	Ejecución	Calidad	Falta de idoneidad para supervisar sistemas constructivos industrializados	Deficiencia técnica, riesgos estructurales	Alta	Alto	Muy alto	Crítico	Contratista
3	Financiero / Fiduciario	Patrimonio Autónomo El Jardín CD-31-2021	Ejecución	Recursos	Desvío o mal uso de recursos fiduciarios	Pérdida de recursos, incumplimiento	Media	Alto	Alto	Crítico	Contratista / Fiduciaria
4	Administrativo	Gestión documental	Ejecución	Control	Retrasos en entrega de informes o deficiencia en control documental	Falta de trazabilidad, observaciones de control	Media	Medio	Medio	Moderado	Contratista
5	Ambiental / Social	CORPOBOYACÁ, normas ambientales	Ejecución	Cumplimiento	Incumplimiento de licencias ambientales o afectación social	Multas, suspensión de obra	Baja	Alto	Medio	Moderado	Contratista
6	Reputacional / Transparencia	Proceso de selección	Precontractual	Imagen institucional	Percepción de falta de transparencia en	Observaciones de antes de control	Baja	Alto	Medio	Moderado	Entidad

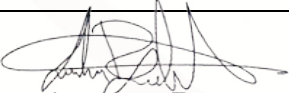

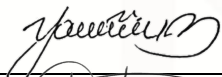
	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"	CÓDIGO: R-AJ-03-10
	ASESORIA JURÍDICA	FECHA: 12/02/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 06 PÁGINA: 30 de 30

- Calidad del servicio prestado por un monto equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y una vigencia por el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo y entrega final de la obra.
- Responsabilidad Civil Extracontractual = 200 SMLMV

9. INDICACION SI LA CONTRATACION ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

En consideración al objeto del contrato, el presente proceso no se encuentra cobijada por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio vigente para el Estado Colombiano.

10. RESPONSABLES

ANGIE LORENA REYES CÁRDENAS Directora Jurídica	
ADRIANA MARCELA ALVARADO JIMENEZ Directora de planeación y pensamiento estratégico	
SANDRA MILENA CORTES BONILLA Directora técnica	
MIGUEL IGNACIO VARGAS AGUILAR Director administrativo y financiero	