

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL TAGUA P.H

1 Descripción del proyecto

Conjunto Residencial

Ubicado en el municipio de Cajicá, vereda Calahorra.

Conjunto Residencial conformado por: ochenta casas, 1 salón comunal, 1 portería, 1 oficina de administración, 1 cuarto motobombas y equipos de eyección, 2 sub estaciones eléctricas, 20 parqueaderos de visitantes, 2 parques infantiles, 2 cuartos auxiliares, un baño auxiliar, 1 cuarto de basuras.

Área del lote: 68463.51 m²

Estrato 6 Rural

El Constructor del proyecto es la constructora Amarilo

Licencia de construcción resolución N° ON 0258 2016 del 9 de marzo de 2016, modificada mediante resolución 0006 de 2017.

Esquema básico del proyecto

2 Objeto

Prestación de los servicios profesionales de interventoría para el recibo de zonas comunes en el municipio de Cajicá, acorde con las especificaciones y normas técnicas de construcción en todas las especialidades aplicables a este tipo de proyectos, la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana para este proyecto y los requisitos de calidad de producto de conformidad con las leyes 1480 de 2011 y 735 de 2013.

3 Alcance mínimo de los trabajos de la Interventoría.

La interventoría consiste en el asesoramiento, inspección, peritaje técnico y recibo de zonas comunes no esenciales al constructor, en este caso la Constructora Amarilo.

3.1 Alcance de los trabajos.

Aspectos que deben ser tenidos en cuenta para la elaboración de la oferta técnica de los oferentes.

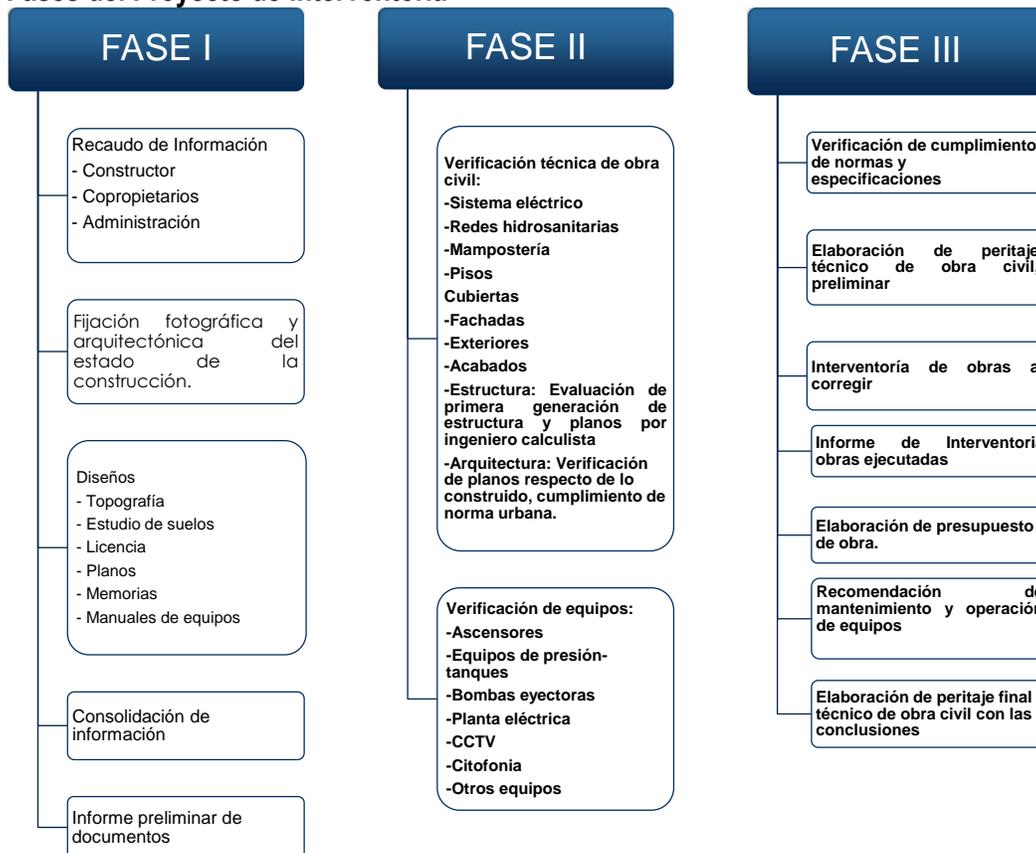
3.1.1 Actividades mínimas a realizar por parte del contratista de interventoría:

1. Solicitud de documentación al contratante
2. Inspección detallada de la edificación en cada una de las especialidades y verificación de la verticalidad de todas las construcciones (incluye el costo del alquiler de estación total y nivel).
3. Toma de registro fotográfico general y detallado sobre las particularidades encontradas
4. Estudio, evaluación y determinación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y calidad de construcción en las instalaciones físicas y equipos.

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

5. Determinación del estado de la construcción y las posibles intervenciones a realizar.
6. Interventoría técnica de las obras a ser ejecutadas.
7. Presupuesto de obras faltantes o mal ejecutadas.
8. Elaboración de peritaje final de obra y presentación ante la Administración y Consejo de Administración.

3.1.2 Fases del Proyecto de Interventoría



3.2 Equipo mínimo de trabajo:

El contratista deberá entregar a la Administración para su aprobación las hojas de vida de los siguientes profesionales con sus respectivos soportes, **PREVIO AL PRIMER PAGO PARCIAL DEL CONTRATO:**

1. Un Arquitecto con matrícula profesional vigente, mínimo con dos años de experiencia profesional en la interventoría para el recibo de zonas comunes en Copropiedades.
2. Un Ingeniero Civil especialista en redes hidrosanitarias con matrícula profesional vigente, mínimo con dos años de experiencia profesional en la interventoría para el recibo de zonas comunes en Copropiedades.
3. Un Ingeniero Electricista o Ingeniero Eléctrico con matrícula profesional vigente, mínimo con dos años de experiencia profesional en la interventoría para el recibo de zonas comunes en Copropiedades.

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

4. Un Topógrafo o Ingeniero Topógrafo con matrícula profesional vigente, mínimo con dos años de experiencia profesional en la interventoría para el recibo de zonas comunes en Copropiedades.
5. Un Abogado con matrícula profesional vigente, mínimo con dos años de experiencia profesional en la interventoría para el recibo de zonas comunes en Copropiedades.

3.3 Programación de Interventoría para el recibo de zonas comunes.

El contratista de interventoría presentará a consideración de la Administración y Consejo de Administración una programación detallada de Interventoría para el recibo de zonas comunes dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la firma del contrato. **LA PROGRAMACIÓN DE INTERVENTORÍA SERÁ SUSCRITA POR LAS PARTES Y HARÁ PARTE INTEGRAL DE CONTRATO.**

4 Forma de pago

4.1 Forma de pago.

- A. Un anticipo por el 20% del valor del contrato al perfeccionamiento del contrato y entrega de pólizas.
- B. Un primer pago parcial por el 20% del valor de contrato con la entrega de la información técnica suministrada por el contratante.
- C. Un segundo pago parcial por el 30% del valor del contrato con la inspección física, entrega de diagnóstico y exposición ante la Administración y el Consejo de Administración del informe de peritaje técnico y las inconsistencias encontradas en el proyecto.
- D. Un pago final por el 30% del valor de contrato a la entrega de la documentación técnica final y bienes comunes a la administración, mediante la suscripción de un acta de recibo final del contrato firmada por las partes contratantes.

5 Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del contrato será de acuerdo a la programación de interventoría y condiciones previamente establecidas de común acuerdo con la administración y establecidas en la minuta del contrato, pero en principio se estima un plazo de seis (06) meses contados a partir de la entrega de las pólizas del contrato, dependiendo de la voluntad del constructor con la entrega de la documentación necesaria para dar inicio a la prestación de los servicios profesionales de interventoría para el recibo de zonas comunes en el Conjunto Residencial Tagua.

6 Requisitos de ejecución del contrato

El Contratista de Interventoría remitirá a la Administración del Conjunto Residencial Tagua las garantías y todos los documentos requeridos para la celebración del contrato.

Para el inicio de ejecución del contrato, se requiere la suscripción de acta de aprobación de las garantías suscrita por el Administrador, previa socialización de las garantías y los documentos requeridos para la celebración del contrato con el Consejo de Administración sobre lo cual se conservará en el acta del consejo.

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

7 Garantías

El Contratista de Interventoría deberá constituir a favor del Conjunto Residencial Tagua, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato, las garantías respectivas expedidas por una entidad bancaria o compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, que cubra los siguientes amparos:

- a. Póliza buen manejo y correcta inversión anticipo, por un valor asegurado equivalente al cien por ciento (100%) del valor entregado como anticipo y una vigencia por el término de ejecución del contrato y seis (06) meses más.
- b. Cumplimiento de las obligaciones del contrato, por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (30%) del valor del contrato y una vigencia por el término de ejecución del contrato y seis (06) meses más.
- c. Calidad del Servicio, por un valor asegurado equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato y una vigencia por el término de ejecución del contrato y un (01) año más.
- d. Póliza de salarios y prestaciones sociales: equivalente al diez (10%) del valor de contrato y una vigencia por el término ejecución del contrato y tres años más.

Estas garantías serán aprobadas por la Administración del Conjunto Residencial Tagua cuando cumplan los requisitos legales y contractuales establecidos por las partes. El hecho de la constitución de esta garantía, no exonera la administración de sus responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados.

Dentro de los términos estipulados por las partes, la garantía o seguro otorgado no podrá ser cancelado sin la autorización de la Administración, y deberá cumplir con todos los requisitos necesarios para mantener vigente la garantía a que aquí se refiere y será de cargo del Contratista de Interventoría el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, cada vez que se disminuya o agote su valor.

Cuando haya lugar a la modificación del plazo o valor del contrato, el Contratista de Interventoría deberá constituir los correspondientes certificados de modificación de las garantías. Cuando el Contratista de Interventoría se negare a constituir la garantía exigida o modificarla en los términos que se le señalen, se hará acreedor a las medidas y sanciones contractuales respectivas, y podrá la Administración del Conjunto Residencial Tagua aducir causal de incumplimiento y terminación anticipada del contrato.

8 Cronograma del proceso

Actividad	Fecha
Publicidad y entrega de los términos de referencia (página web -oficina de administración)	26 de febrero de 2019

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

Fecha de visita a instalaciones (OBLIGATORIA E IMPLICA CAUSAL DE RECHAZO DE LA OFERTA) y aclaración de inquietudes sobre los términos de referencia *se agendará cita previa	28 de febrero de 2019 desde las 10:00 am 04:00 pm
Recibo de ofertas *	07 de marzo de 2019
Fecha de entrevista de oferentes	11 de marzo de 2019
Fecha de selección de la mejor oferta y publicación de resultados	13 de marzo de 2019

* Nota: las ofertas deberán venir foliadas en sobre cerrado, en original y una copia. los anexos se colocarán al final.

9 Documentación requerida

En adición a la documentación y soportes requeridos en la Matriz de Autoevaluación, para la aceptación de la propuesta/oferta se requieren los siguientes documentos:

9.1 Certificado de existencia y representación legal

El Certificado de Existencia y Representación debe tener fecha de expedición mínimo de sesenta (60) días. Si el monto del valor de la propuesta supera el autorizado para manejo de negociación del Gerente y/o representante Legal, se deberá anexar autorización de la Junta de Socios para contratar. El Interventoría será una persona jurídica de larga y comprobada trayectoria, cuyos estatutos deben comprender expresamente con la construcción de obras civiles y/o consultoría de obras civiles y con una experiencia de por lo menos tres (03) años. No se aceptarán sociedades unipersonales.

9.2 Certificación del total conjuntos intervenidos en el recibo de zonas comunes

El número total y relación (Verificable) de conjuntos a los cuales se realizó consultoría para el recibo de zonas comunes.

Nota: durante el proceso de selección el Consejo de Administración podrá requerir la información que sea necesaria para subsanar cualquier inquietud respecto a la propuesta.

9.3 Documentación financiera requerida

Estados financieros básicos (balance general y estados de resultados, dictamen y notas del auditor) de los ejercicios finalizados de los años 2017 y 2018.

9.4 Valor agregado por parte de la empresa de interventoría.

Los oferentes se deben comprometer por su cuenta y costo a la prestación del servicio profesional de interventoría para la validación de las reparaciones y/o correcciones a los temas evidenciados en sus informes técnicos objeto de la interventoría para el recibo de zonas comunes en el Conjunto Residencial Tagua y asistencia como parte técnica para apoyar y asesorar acuerdos en procesos de conciliación extrajudicial en derecho ante diferentes instancias, por un término de un (01) año a partir del acta de recibo final del contrato, mediante la presentación de una carta de compromiso

**TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS
PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES**

debidamente firmada por el representante legal de la empresa, la cual deberá ser entregada junto con la oferta técnica y económica del proponente para el presente proceso de selección.

La no presentación de la carta de compromiso del ofrecimiento **SERÁ CAUSAL DE RECHAZO DE PROPUESTA.**

10 Criterios de evaluación de propuestas

NUMERO	CRITERIO
1	Experiencia Copropiedades similares en tamaño/Clientes
2	Personería Jurídica- Expedición Pólizas
3	Experiencia mínima de 5 años
4	Equipo Interdisciplinario
5	Apoyo tecnológico/Equipos/ Herramientas
6	Propuesta económica
7	Solidez financiera - solidez
8	Recomendaciones y Satisfacciones Clientes
9	Valores Agregados
10	Presentación y Exposición General-Confiability

NOTA: CALIFICACIÓN 1 A 5, DECIMALES INCLUIDAS

11 Matriz de Auto Evaluación y anexos a la propuesta - documentos requeridos para soportar el puntaje de la autoevaluación

La autoevaluación la realizará el proponente y la entregará junto con la propuesta. Todos los puntajes de la autoevaluación deben contar con su respectivo(s) soporte(s).

El Consejo de Administración verificará los puntajes frente a los soportes aportados.

Criterios de habilitación y evaluación de propuestas			Autoevaluación (Campos para ser diligenciados por el proponente)		
No.	Descripción	Puntaje Máximo Disputado	Anexos a la propuesta. Documentos requeridos para soportar el puntaje de la autoevaluación.	Folios de los anexos	Puntaje Autoevaluación
1	Número de Interventorías en el recibo de zonas comunes de Copropiedades (Se verificará contra certificaciones o actas de recibo final de los servicios de interventoría en el recibo de zonas comunes suscritos por las Copropiedades).	40	Incluir aquí los contratos ejecutados de Interventorías para el recibo de zonas comunes en copropiedades con por lo menos XXXX casas. * A fin de evidenciar que la Copropiedad cuenta con 80 casas, se requiere para cada contrato ejecutado la certificación del revisor fiscal de la Copropiedad donde de fe pública del número de apartamentos del conjunto, con copia de la cedula y la tarjeta profesional del revisor fiscal.	Indicar aquí en que folios se encuentran ubicados los anexos relacionados en la propuesta:	
2	Antigüedad en años (Se verificará contra certificado de Cámara y Comercio)	10	Incluir aquí certificado de Cámara y Comercio reciente (expedido con máximo 3 meses de antigüedad).	Indicar aquí en que folios se encuentran ubicados los anexos	

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

Criterios de habilitación y evaluación de propuestas			Autoevaluación (Campos para ser diligenciados por el proponente)		
No.	Descripción	Puntaje Máximo Disputado	Anexos a la propuesta. Documentos requeridos para soportar el puntaje de la autoevaluación.	Folios de los anexos	Puntaje Autoevaluación
				relacionados en la propuesta:	
3	Tipo de vinculación del personal a la empresa contratista - Vinculación del equipo de trabajo que prestará los servicios de Interventoría en Tagua. (Se verificará con la carta de compromiso debidamente firmada por el profesional por cada especialidad y el representante legal de la empresa)	10	Para cada uno de los profesionales del equipo de trabajo de interventoría se debe anexar carta de compromiso debidamente firmada por el profesional por cada especialidad y el representante legal de la empresa señalando el tipo de contrato que se propone realizar (Prestación de servicios, laboral a término definido, laboral a término indefinido).	Indicar aquí en que folios se encuentran ubicados los anexos relacionados en la propuesta:	
4	Tamaño de la empresa (Se verificará contra certificado de Cámara y Comercio)	5	N.A. (Se verificará contra el certificado de Cámara y Comercio, documento antes requerido para la verificación de la antigüedad del numeral 3)	N.A. (Se verificará contra el certificado de Cámara y Comercio, documento antes requerido para la verificación de la antigüedad del numeral 3)	
5	Infraestructura Física (Se verificará con el certificado de existencia y representación legal e inventario de activos de la empresa debidamente suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal)	5	Incluir aquí el contrato de arrendamiento de la dirección que reposa en el certificado de cámara de comercio; o, en caso de infraestructura propia, adjuntar el certificado de existencia y representación legal e inventario de activos de la empresa debidamente suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal.	Indicar aquí en que folios se encuentran ubicados los anexos relacionados en la propuesta:	
6	Entrevista (El resultado de la entrevista se consignará en acta del Consejo de Administración de Tagua)	30	Incluir aquí los soportes adicionales que el prestador considere que generan valor agregado a la propuesta para que los mismos sean tenidos en cuenta durante la entrevista. A saber, pólizas de amparos o montos especiales, certificaciones en sistemas de gestión (gestión de calidad, gestión ambiental, gestión de la seguridad y salud en el trabajo, etc), entre otros.	Indicar aquí en que folios se encuentran ubicados los anexos relacionados en la propuesta:	(Espacio para ser diligenciado o por el Consejo de Administración.)
	TOTAL En caso de empate, prevalecerá la oferta que haya obtenido el mayor puntaje en la entrevista.	100			

12 Aceptación de condiciones

Las empresas participantes en el proceso para la Prestación de los servicios profesionales de interventoría para el recibo de zonas comunes en el Conjunto Residencial Tagua , aceptan la totalidad

**TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS
PROFESIONALES DE INTERVENTORIA PARA EL RECIBO DE ZONAS COMUNES**

de las condiciones referidas en los términos de la convocatoria, los plazos y montos de las pólizas de garantía y las demás condiciones adicionales que, dentro del marco legal vigente, haya requerido o a futuro requiera la Administración de la copropiedad para el desarrollo del objeto, dentro del plazo y presupuesto previsto.