

PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN CD-31-2021 DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO
DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL PREDIO
DENOMINADO EL JARDÍN CD -31-2021.

BORRADOR V3-TERMINOS DE REFERENCIA PARA CONTRATAR:
“INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y
LEGAL AL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ,
CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERÉS
PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”

INVITACIÓN PRIVADA

MARZO DEL 2026



RECOMENDACIONES INICIALES

1. Para la presentación de la propuesta asegúrese de cumplir todas las condiciones y requisitos aquí señalados y siga las instrucciones que se imparten para la elaboración de su propuesta.
2. Proceda a reunir cuidadosa y diligentemente la información y documentación exigida y verifique la vigencia de tales documentos en los casos que sea requerido.
3. Toda consulta referente a la presente invitación deberá formularse por escrito ante la FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA, no se atenderán consultas personales, ni telefónicas. Ningún convenio verbal con el personal de FIDUCIARIA POPULAR S.A. actualmente FIDUCIARIA AVAL o de ECOVIENDA, antes o después de la firma del Contrato, podrá afectar o modificar ninguna de las estipulaciones y obligaciones contenidas en estos términos de referencia.
4. Los proponentes con la presentación de su propuesta autorizan a FIDUCIARIA POPULAR S.A. actualmente AVAL FIDUCIARIA, para verificar toda la información suministrada en ella.
5. Los proponentes con la presentación de su propuesta autorizan a FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA, para rechazar la propuesta y dar aviso a las autoridades competentes en caso de ser necesario, cuando se presente inexactitud y/o falsedad en la información suministrada del proponente o de alguno de los miembros del consorcio o de la unión temporal.
6. Toda información relacionada con este documento se debe consultar única y exclusivamente en el sitio de Internet www.avalfiduciaria.com
7. Tenga presente: el lugar, fecha y hora de entrega de la propuesta prevista para el presente proceso de selección. **EN NINGÚN CASO SE RECIBIRÁN PROPUESTAS FUERA DEL TERMINO PREVISTO.**

TABLA DE CONTENIDO

Contenido

RECOMENDACIONES INICIALES	2
1. INTRODUCCION.....	4
2. GENERALIDADES DEL PROYECTO.....	6
2.1 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DEL PROYECTO.....	6
3 GENERALIDADES DEL PROCESO	12
3.2.4.1. PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EMPALME, DETERMINACIÓN DE AVANCE REAL Y CONTROL PREVENTIVO DE RESPONSABILIDAD FISCAL AL 01 DE ENERO DE 2026.	19
3.2.4.1.1 Acta de Empalme con Valor Probatorio.....	20
3.2.4.1.2 Informe Especial con Enfoque en Riesgo Fiscal.....	20
3.2.4.1.3 Línea Base Certificada para Control Posterior	21
4 CALIDAD DEL OFERENTE.....	24
5. REQUISITOS HABILITANTES Y DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN.....	24
• PERSONAS JURÍDICAS.....	28
6. ACERCA DE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.....	31
7. ACERCA DE LA EVALUACIÓN DE LA OFERTA.....	32
8. PÓLIZAS EXIGIDAS EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN	33
9. CRONOGRAMA DEL PROCESO.....	34

1. INTRODUCCION.

La FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA. actuando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN CD-31-2021, pone a disposición de los interesados, los términos de referencia para la selección de un proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, quién, será el encargado de realizar la “INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y LEGAL AL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ, CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”

Las expresiones utilizadas en el presente documento, deberán entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto.

DEFINICIONES	
PROCESO DE SELECCIÓN	<p>Es el proceso que se realiza para seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones para contratar la “INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y LEGAL AL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ, CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”</p> <p>En la fecha indicada en el cronograma, la entidad publicará informe de evaluación, el cual, debe contener la valoración de las ofertas frente a los requisitos exigidos en el pliego de condiciones, incluyendo requisitos habilitantes y los de asignación de puntaje.</p> <p>El informe de evaluación permanecerá publicado y a disposición de los interesados; los proponentes podrán hacer observaciones que consideren procedentes.</p>
PROPONENTE	Persona natural o jurídica que presenta una oferta o propuesta en respuesta a una convocatoria para la contratación de servicios profesionales.
CONTRATISTA	Es el proponente que resulte seleccionado y suscriba el contrato objeto del presente proceso de selección. una vez firmado el contrato el proponente obtendrá el título de interventor.

INTERVENTOR	Es la persona natural o jurídica contratada por el FIDEICOMISO, elegido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS y de los demás recursos que ingresen al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, así como de autorizar los giros solicitados a la FIDUCIARIA por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. El contrato de interventoría empezará a regir una vez se decrete el cumplimiento de CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, y se prolongará hasta la terminación de la obra sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la interventoría deberá rendir cuentas al FIDEICOMISO y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, estos estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
FIDEICOMITENTE APORTANTE	Es la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR	CONSORCIO PLAN DE VIVIENDA TUNJA VIP - VIS, con Nit. 901530565-1, conformado por las sociedades CONSTRUCTORA E INVERSORA CESMA LTDA. y CONSTRUCTORA INVERSIONES Y PROYECTOS GONZALEZ Y ALVAREZ S.A.S.
FIDEICOMISO	Es el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021 constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria celebrado mediante documento privado del 5 de agosto de 2021, entre la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA" en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y Fiduciaria Popular (Hoy AVAL FIDUCIARIA S.A.) en calidad de FIDUCIARIA, cuyo objeto consiste en "LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIRITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN".
CONTRATO	Es el negocio jurídico que se suscribirá entre FIDEICOMISO, y el CONTRATISTA, para realizar la "INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y LEGAL AL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNCIPIO DE TUNJA-BOYACÁ, CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL" por medio del cual, se imponen a las partes obligaciones recíprocas y se conceden derechos correlativos.
OFERTA	Es la propuesta presentada a la FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA por los interesados en ser el contratista del Proceso de Contratación objeto de los presentes términos de referencia.
TERMINOS DE REFERENCIA.	Es el conjunto de normas que rigen el proceso de selección y el futuro contrato, en los que se señalan las condiciones objetivas, plazos y procedimientos dentro de los cuales los proponentes deben formular su oferta para participar en el proceso de selección del interventor

ORDEN DE ELEGIBILIDAD	Secuencia en la que se clasifica a los proponentes según el cumplimiento de los requisitos establecidos en la convocatoria, así como el puntaje obtenido en la evaluación de sus propuestas. Este orden determina qué ofertas son consideradas aptas para ser seleccionadas, priorizando aquellas que mejor cumplen con los criterios técnicos, legales y económicos definidos.
PRIMER ORDEN DE ELEGIBILIDAD	Es la posición que ocupa el proponente que, una vez habilitado, obtiene el puntaje más alto luego de efectuarse la evaluación prevista en los términos de referencia.
COMITÉ EVALUADOR	<p>Es el comité designado por LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA, para realizar la evaluación de las propuestas presentadas a la FIDUCIARIA POPULAR S.A. actualmente FIDUCIARIA AVAL.</p> <p>Este comité realizará la recomendación para la selección del interventor según las propuestas recibidas y comunicará a la FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente FIDUCIARIA AVAL el resultado final de la evaluación según el orden de puntuación.</p> <p>El Comité Evaluador esta conformado por la Dirección Administrativa y Financiera, Dirección Jurídica, Dirección de Pensamiento Estratégico y Planeación y por la Dirección Técnica según lo establecido en la Resolución No.37 del 12 de febrero del 2026.</p>

2. GENERALIDADES DEL PROYECTO

2.1 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DEL PROYECTO.

El proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) y de vivienda de interés prioritaria (VIP), Urbanización Bellavista nace como una alternativa de solución para las 579 familia pertenecientes al grupo 3 de priorización los proyectos de inconclusas Torres del Parque y Estancia de Roble y para los tunjanos que no cuentan con vivienda propia.

Se encuentra ubicado en el área urbana del municipio de Tunja dentro de la doble calzada Bogotá, Sogamoso y colindando con el barrio Pinos de Oriente en la Avenida Circunvalar #6-110 Sur.

Para el desarrollo del proyecto Bellavista la administración municipal través de Ecovivienda apporto como subsidio en especie un lote de su propiedad y se desarrollara bajo el programa del Gobierno Nacional, el cual otorga un subsidio familiar de vivienda con el cual se garantiza el cierre financiero del valor de la Unidad de vivienda

Con el desarrollo de este proyecto se busca beneficiar a más de 5.000 personas y contará con 1,390. apartamentos distribuidos en 3 etapas independientes con portería, parqueaderos, zonas comunes, salón comunal, parques infantiles y escenarios deportivos. Los apartamentos tienen un valor de noventa (90) SMMLV y un área de 53 metros cuadrados.

Para el proyecto Bellavista II, etapa objeto de la interventoría que se quiere contratar se cuenta con 580 unidades de apartamento VIP y 100 unidades apartamentos VIS

Para el desarrollo del proyecto, Urbanización Bellavista II, es necesario tener presente algunos hitos:

1. La Junta Directiva de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA” el día 12 de julio de 2021 autoriza al Gerente para iniciar acciones pre- contractuales y contractuales para desarrollar el proyecto en el predio el Jardín del Municipio de Tunja.
2. El día 12 de julio de 2021, la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA”, realiza estudio previo para contratar el siguiente objeto: “CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN”. En la descripción de la necesidad se determina lo siguiente:

“(...) Teniendo en cuenta el anterior panorama, que refleja la situación actual del Municipio de Tunja en cuanto a vivienda digna, el plan de desarrollo presenta el siguiente programa (...)

Sustentado en lo anterior, Ecovivienda, encargado de formular, diseñar, operar y ejecutar esta estrategia. Se planteó las siguientes alternativas a la necesidad:

1- Con recursos de la entidad, construir las viviendas metas del cuatrienio.

2- Seleccionar un aliado estratégico para que, basado en su experticia, desarrolle un proyecto inmobiliario que ayude a cumplir las metas del plan de desarrollo, esto último en concordancia y con la ayuda de los programas de orden nacional, promovidos por el ministerio de vivienda, tales como mi casa ya.

Teniendo en cuenta que para la alternativa No 1, se necesitaría una inversión directa de recursos, con los cuales ni el Municipio, ni ECOVIVIENDA cuentan, se establece como herramienta de solución la alternativa No 2 (...)

2.1.2. Alcance: En desarrollo de la conformación del patrimonio y el contrato de fiducia mercantil de administración La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, dará alcance al objeto contratado adelantando las gestiones que se indican a continuación

(...)

4. Permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, INVERSIONISTA Y GERENTE la realización de las preventas del PROYECTO, para lo cual se prevé que el contrato de fiducia mercantil contemple una fase o etapa de Preventas, en la cual la fiduciaria administrará los recursos de las personas interesadas en separar cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. El punto de equilibrio para esta fase de preventas se establecerá conforme lo dispone la metodología para el análisis del punto de equilibrio aplicado a proyectos de construcción de Viviendas de Interés Prioritario, que en ningún caso será inferior al ochenta 80% del total de unidades que conforman cada etapa o subetapa del Proyecto”.

3. Una vez desarrollada las etapas de pre- contractuales de selección del patrimonio autónomo para desarrollar el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O



PRIORITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN, se suscribe el día 5 de agosto de 2021 contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pago constitutivo del patrimonio autónomo inmobiliario El jardín CD-31-2021.

4. Mediante oficio OAJ-101-06-03:1040 de 29 de septiembre de 2021 remitido por la Gerente de ECOVIVIENDA a la coordinadora de negocios fiduciarios – Fiduciaria Popular S.A actualmente FIDUCIARIA AVAL desde el correo: contacto@ecovivienda.gov.co al correo: claudia.malagon@fidupopular.com.co, cuyo asunto fue: Respuesta solicitud información para OTROSÍ del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria – Patrimonio Autónomo Inmobiliario el Jardín CD-31-2021, donde se estableció lo siguiente:

“CONDICIONES PARA GIRO DE RECURSOS APORTADOS POR LOS FIDEICOMITENTES:

Nota 2: En caso de que los recursos sean aportados por el Fideicomitente Aportante, estos mismos serán descontados del cierre financiero de cada uno de los primeros 570 apartamentos, en forma de subsidio municipal a la oferta de vivienda, De manera proporcional, dividiendo el aporte total del Fideicomitente aportante en 570 unidades de vivienda. (Subrayado fuera texto).

5. El día 22 de noviembre de 2021, la representante legal suplente de la fiduciaria popular S.A, la representante legal de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA” y los representantes legales de las sociedades que integran el consorcio plan de vivienda Tunja VIP – VIS, con Nit. 901.530.565-1, quien fue la empresa constructora seleccionada para desarrollar el proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario en el predio denominado el jardín, firman Otrosí No 1 al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos constitutivo del patrimonio autónomo inmobiliario el Jardín CD-31-2021; este documento modifica la Cláusula Primera del contrato que contenía las definiciones de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y PROYECTO; se modifica los numerales 2.2 y 2.3 de la Cláusula Segunda – FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO; Cláusula Décima-BENEFICIARIOS; Cláusula Décimo Primera - DESARROLLO; Cláusula Décima Cuarta – CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, Cláusula Décima Octava en el numeral 18.19.
6. El día 11 de Noviembre de 2021 se firma entre la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA” y el Municipio de Tunja, convenio interadministrativo No 1096 de 2021, cuyo objeto fue: “Convenio interadministrativo entre el MUNICIPIO DE TUNJA Y LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA” para la transferencias de recursos como aporte a la construcción de 580 viviendas vip en el proyecto “BELLAVISTA” en el Municipio de Tunja; el valor del convenio fue por CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$5.950.000.000) DE PESOS M/CTE, los cuales eran aportados por el MUNICIPIO DE TUNJA y fueron transferidos a la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA”.
7. La gerente de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA”, expidió la Resolución No 125 de 23 de diciembre de 2021 “Por medio de la cual se crea un libro de radicación especial, para llevar enumeración independiente de las resoluciones relacionadas con el patrimonio autónomo inmobiliario el Jardín CD-031-2021 en el

desarrollo del proyecto de vivienda vip y vis bellavista en el municipio de Tunja”. Este acto administrativo en su parte considerativa dispuso:

“Que el día 11 de noviembre de 2021, se celebró el convenio interadministrativo No 1096 de 2021 que tiene por objeto”SI-147 Convenio interadministrativo entre el MUNICIPIO DE TUNJA Y LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA “ECOVIVIENDA” para la transferencia de recursos como aporte a la construcción de 580 viviendas vip en el proyecto “BELLAVISTA” en el municipio de Tunja”, por valor de \$5.950.000.000 los cuales serán otorgados en subsidios a la oferta para 580 familias beneficiarias”.

8. La junta directiva de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA”, emitió Acuerdo Interno de Junta Directiva No 14 de 28 de diciembre de 2021 “Por medio del cual se crea y se reglamenta el otorgamiento y administración un subsidio familiar de vivienda complementario para la construcción de 580 viviendas vip en el proyecto de vivienda bellavista en el municipio de Tunja.
9. La junta directiva de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA”, expide Acuerdo Interno de Junta Directiva No 005 de 2022 “Por medio del cual se reglamenta la transferencia de \$5.950.000.000 del convenio 1096 de 2021 celebrado entre el Municipio de Tunja y “ECOVIVIENDA” para la construcción de 580 viviendas VIP en Oel proyecto de vivienda bellavista en el municipio de Tunja”; adicional a lo anterior, este acuerdo de junta en el artículo sexto deroga en su totalidad el acuerdo de Junta Directiva No 14 de 28 de diciembre de 2021.
10. El día 13 de abril de 2022 se expide la Resolución No 028 de 2022 por parte de la gerencia de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA”; “Por la cual se ordena un desembolso a la fiduciaria popular S.A en cumplimiento del convenio interadministrativo 1096 de 2021 celebrado entre el municipio de Tunja y Ecovivienda y el acuerdo interno de junta directiva No 005 de 04 de abril de 2022”, en su parte considerativa, entre otros aspectos menciona los siguientes:
“(…)

22. Que basado en todo lo anterior la entidad en cumplimiento del convenio interadministrativo No 1096 de 2021 celebrado entre ECOVIVIENDA y el Municipio de Tunja realizará un aporte al PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN CD-31-2021, por valor de \$5.950.000.000, que se verá reflejado como aporte al cierre financiero de cada comprador por un valor de \$10.258.620,69 para cada uno de los 580 apartamentos.

(…)

24. Que en concordancia con el acuerdo interno de junta directiva No 005 de fecha 04 de abril de 2021 La asignación de los recursos se hará de manera específica a cada unidad de vivienda a la cual le corresponde un número de matrícula inmobiliaria y un monto específico de \$10.258.620,69. Así mismo, cada escritura pública de compra venta de estas 580 unidades de vivienda, deberá contener el número de resolución de asignación de aporte municipal y verse reflejado en el cierre financiero Con la constitución de dicha escritura se entenderá legalizado el aporte.



25. La asignación de los recursos se hará de manera específica a cada unidad de vivienda, a la cual le corresponde un número de matrícula inmobiliaria y un monto específico de \$10.258.620,69 (...)

11. El día 02 de mayo de 2022, la representante legal de la fiduciaria popular S.A, la representante legal de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA” y el representante legal del consorcio plan de vivienda Tunja VIP – VIS, con Nit. 901530565-1, firman Otrosí No 2 al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos constitutivo del patrimonio autónomo inmobiliario el Jardín CD-31-2021 que modifica la Cláusula Sexta - INCREMENTO; Cláusula Décima-BENEFICIARIOS y la Cláusula Tercera del Otrosí No 1; Cláusula Décima Quinta – RENDIMIENTOS; Cláusula Séptima – PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS; el numeral 1.7 de la Cláusula primera.

12. El día 25 de enero de 2024, la representante legal suplente de la fiduciaria popular S.A, el representante legal de la empresa constructora de vivienda de Tunja “ECOVIVIENDA” y los representantes legales de las sociedades que integran el consorcio plan de vivienda Tunja VIP– VIS, con Nit. 901530565-1, quien fue la empresa constructora seleccionada para desarrollar el proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario en el predio denominado el jardín, firman Otrosí No 3 al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos constitutivo del patrimonio autónomo inmobiliario el Jardín CD-31-2021; que modifico la cláusula la primera del otrosí No 1.

En relación con el contrato de fiducia mercantil citado, la dirección técnica, la dirección administrativa y financiera, la dirección jurídica y la dirección ejercen funciones de supervisión administrativa, técnica y legal, respectivamente.

Como soporte de lo anteriormente descrito, se anexa:

1. Acuerdo Municipal 0032 de 30 de diciembre de 2020.
2. Informe de Ponencia Proyecto de Acuerdo 040 de 2020 “Por el cual se autoriza al Alcalde Municipal de Tunja para contratar y realizar unas operaciones de crédito y se conceden unas facultades”, de fecha 23 de diciembre de 2020.
3. Acuerdo No 035 de 27 de octubre de 2021.
4. Acta de Junta directiva de 12 de julio de 2021.
5. Estudio previo para contratar el siguiente objeto: “CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN.
6. 6-Contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos constitutivo del patrimonio autónomo inmobiliario El Jardín CD-31-2021.
7. Oficio OAJ-101-06-03:1040 de 29 de septiembre de 2021 remitido por la Gerente de ECOVIVIENDA a la coordinadora de negocios fiduciarios – Fiduciaria Popular S.A desde el correo: contacto@ecovivienda.gov.co al correo: claudia.malagon@fidupopular.com.co.
8. Otrosí No 1 al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos constitutivo del patrimonio autónomo inmobiliario el Jardín CD-31-2021.
9. Convenio Interadministrativo No 1096 de 2021.
10. Resolución No 125 de 23 de diciembre de 2021.



11. Acuerdo Interno de Junta Directiva No 14 de 28 de diciembre de 2021
12. Acuerdo Interno de Junta Directiva No 005 de 2022.
13. Resolución No 028 de 2022.
14. Otrosí No 2 de 2 de Mayo de 2022.
15. Otrosí No 3 de 25 de enero de 2024.
16. Resolución 037 del 12 de febrero de 2026 por la cuál "" INCLUIR RESOLUCION DE DESIGNACIÓN DE SUPERVISIÓN

La **FIDUCIARIA POPULAR S.A** actualmente **AVAL FIDUCIARIA**, obra en este acto en calidad de vocera y administradora del **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, como convocante del proceso de selección, de acuerdo con los términos de referencia que se adelantan que para el efecto fueron dispuestos por el **COMITÉ EVALUADOR** del Fideicomiso.

2.2 ASPECTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

El proyecto, cuenta con Licencia Conjunta de Urbanismo en la Modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción desde el 07 de Julio del 2022, según Resolución No. 0415 expedida por la Curaduría Urbana No.1, documento en el cual, se licenció el urbanismo general y constructivo de las treinta y cuatro (34) torres del proyecto y sus correspondientes zonas comunes.

La licencia inicial fue otorgada a la **CONSTRUCTORA E INVERSORA VALU LTDA** con Nit. No.901.215.071-5 representada legalmente por el señor **CESAR DAVID GONZÁLEZ SANTOS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.098.692.634 expedida en Bucaramanga, actuando en su condición de Fideicomitente Constructor dentro del **PATRIMONIO; AUTONOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021**, identificado con el Nit No. 830.053.691-8, cuya Vocera y Administradora es la **FIDUCIARIA POPULAR FIDUCIAR S.A** con Nit. 800.141.235-0 representada legalmente por **ADRIANA RODRIGUEZ LEON** identificada con la cédula-de ciudadanía No. 52.313.841 expedida en Bogotá. A la fecha del presente proceso de selección se cuenta con licencia 368 de 2025.

De acuerdo con lo registrado en el certificado de existencia y representación legal de **CONSTRUCTORA E INVERSORA CESMA LTDA**, expedido el 24 de Julio del 2023, se evidenció que mediante Acta No. 4 de fecha 27 de Septiembre de 2022 de Junta Extraordinaria de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 06 de Octubre de 2022, bajo No. 204326 del Libro IX, consta: cambio de razón social de "**CONSTRUCTORA E INVERSORA VALU**" LTDA., por el de: **CONSTRUCTORA E INVERSORA CESMA LTDA.**, manteniendo el mismo tipo de sociedad y representante legal.

El proyecto aprobado mediante la resolución antes mencionada contaba con un área de 84,126.00 M² según certificado plano predial No 15-001-106-0000021-2022 expedido por el IGAC; con el presente licenciamiento se allega un nuevo certificado plano predial No 15-001-106- 0000069-2023 expedido por el IGAC donde señala un área de 89,715.00 M², la cual corresponde con la Resolución Nro. 15-001-1373-2017 del 20 de Diciembre de 2017 y coincide con lo señalado en la Escritura Publica 2719 del 30 de Noviembre de 2005. La respuesta positiva a la implantación urbanística y proyecciones viales del proyecto fue inicialmente otorgada

mediante oficio 1.14.3.2.4-1765 del 25 de Febrero de 2021 expedido por la Oficina Asesora de Planeación. Posteriormente y considerando las modificaciones realizadas al proyecto el Departamento Administrativo de Planeación Territorial emitió el oficio 1.14.3.2-4-13175 del 28 de Agosto de 2023 donde se realizaron algunas observaciones al urbanismo presentado; finalmente mediante oficio 1.14.3.2.4-13920 del 12 de Septiembre de 2023 expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Territorial se otorga respuesta positiva a la modificación de la implantación urbanística y proyección vial del proyecto urbanístico BELLAVISTA.

El proyecto inicialmente aprobado, contemplaba un área de afectación ambiental de 6.661,02 m² determinada por el oficio 140---4014 del 04 de abril del 2022, expedido por CORPOBOYACA, área que mediante Resolución No. 0594 del 03 de noviembre del 2023, fue modificada, surtiendo tal efecto el urbanismo inicial y determinados aspectos de la licencia de construcción como la división por etapas y el correspondiente licenciamiento de las etapas constructivas uno (01) y dos (02), conformadas por las torres 1,2,3,4,5 y 6 de apartamentos de cinco pisos de vivienda multifamiliar de interiores prioritario vip, la recepción y portería, cuarto de basuras, tanque de agua en las modalidades de modificación y ampliación a licencia vigente.

Mediante Resolución No. 511 del 20 de Septiembre del 2024, se modificó por segunda ocasión, la licencia vigente, modificación que contempló la inclusión de las etapas constructivas tres (03) y cuatro (04), conformadas por las torres 7,8,9,10,12 y 13 (VIP), junto con las correspondientes zonas comunes, sin alterar el área construida total aprobada mediante Resolución No. 0594 del 03 de Noviembre del 2023. Dentro de la última modificación aprobada, se encuentra incluido: el salón social y tanque de almacenamiento, los cuales, fueron objeto de licenciamiento mediante Resolución No. 0594, sin que hayan sufrido modificación alguna.

Para mayor detalle sobre el anteriormente descrito, se anexa:

- Resolución No. 0415 del 7 de julio del 2022
- Resolución No. 0594 del 03 de noviembre del 2023
- Resolución No. 511 del 20 de septiembre del 2024.

3 GENERALIDADES DEL PROCESO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

El objeto del presente proceso es seleccionar el proponente que ofrezca las mejores condiciones de experiencia e idoneidad para realizar, **“INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y LEGAL AL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ, CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”**

3.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN Y/O SERVICIO A CONTRATAR.

Contratar el personal con la idoneidad y experiencia requerida para realizar **“INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y LEGAL AL PROYECTO BELLAVISTA II DEL MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ, CUYO OBJETO ES LA CONSTRUCCIÓN DE 580 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO Y 100 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”**, ejerciendo todas las acciones



de carácter Técnico, administrativo, financiero, contable, jurídico y ambiental, con la finalidad de verificar el cumplimiento del compromiso y la satisfacción de los intereses de la Entidad.

La interventoría desarrollará su función en especial con arreglo a los principios de eficiencia, economía, eficacia e imparcialidad y garantizará la eficiente y oportuna inversión de los recursos públicos y recaudados de promitentes compradores aplicados a los contratos.

LA INTERVENTORÍA.

Se entiende por interventoría el conjunto de funciones desempeñadas por una persona natural o jurídica, para llevar a cabo el control, seguimiento y apoyo de la ejecución de los contratos tendientes a asegurar su correcta ejecución y cumplimiento, de acuerdo con lo previsto en las normas vigentes. En lo estipulado en el respectivo contrato y lo dispuesto en las normas de contratación.

Alcance de la interventoría: La función de interventoría implica acciones de carácter administrativo, técnico, ambiental, financiero y legal; todas ellas con la finalidad de verificar el cumplimiento del compromiso y la satisfacción de los intereses de la Entidad.

La interventoría desarrollará su función en especial con arreglo a los principios de eficiencia, economía, eficacia e imparcialidad; en ese sentido: Cooperará con la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA y con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en el logro de los objetivos contractuales pactados, velará por la debida ejecución contractual, cumpliendo con los cronogramas establecidos, manteniéndolos debidamente actualizados, velará porque los recursos sean ejecutados en forma adecuada, responderá por los resultados de su gestión, verificará el cumplimiento de las condiciones técnicas, económicas, ambientales, legal y financieras del contrato, entre otras.

Finalidades de la Interventoría. Son finalidades de la interventoría:

- Garantizar la eficiente y oportuna inversión de los recursos públicos aplicados a los contratos.
- Asegurar que Fideicomitente Constructor, cumpla los plazos, términos, condiciones técnicas y demás previsiones pactadas.
- Mantener permanente comunicación con el Fideicomitente Constructor y las sectoriales de la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA.
- Propender porque no se generen conflictos entre las partes y adoptar medidas tendientes a solución a eventuales controversias.
- Velar por que la ejecución física del proyecto, no se interrumpa injustificadamente.

Facultades de la Interventoría. En ejercicio de la función de interventoría, el Interventor está facultado para actuar conforme con lo establecido en la ley y por ende, le compete:

- Exigir al Fideicomitente Constructor el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato de fiducia mercantil.
- Impartir instrucciones al Fideicomitente Constructor sobre el cumplimiento de las obligaciones.
- Exigir la información que considere necesaria, recomendar lo que estime y contribuya a la mejor ejecución del proyecto.



- Dejar constancia escrita de todas sus actuaciones. Las órdenes e instrucciones que imparta son de obligatorio cumplimiento siempre y cuando estén en concordancia con la ley y lo pactado.
- Sugerir las medidas que considere necesarias para la mejor ejecución del objeto pactado.
- Informar para la Transparencia de la EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA, las circunstancias y hechos que considere afectan la conducta transparente y ética de los servidores públicos y contratistas.

3.2.1 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 FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA 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 FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA 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 Fiduciaria Popular 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.



- 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 Fiduciaria Popular 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.

3.2.2 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 facultada o para ello.
- 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.

3.2.3 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 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 n 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.

3.2.4 FUNCIONES FINANCIERAS DE LA INTERVENTORIA.

- 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.”

3.2.4.1. 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.

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

3.2.4.1.1 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.

3.2.4.1.2 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.
- Las advertencias sobre riesgos técnicos, administrativos o financieros deberán ser comunicadas oportunamente.

Las recomendaciones deberán estar sustentadas en criterios técnicos verificables.

3.2.4.1.3 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.



3.2.5 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

3.2.6 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.
- 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.

3.3 DEDICACIÓN DE LA INTERVENTORIA.

La dedicación del interventor será exclusiva para la ejecución del proyecto, garantizando una permanencia del 100% en obra durante el desarrollo de las actividades contractuales.

3.4 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”

3.4.1 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 FIDUCIARIA POPULAR S.A actualmente AVAL FIDUCIARIA, 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.

3.5 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

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, de común acuerdo con el Fideicomitente Aportante, la Fiduciaria y el Fideicomitente Constructor, previo concepto técnico-financiero de la Fiduciaria.

3.6 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.



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.

3.7 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO.

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.

4 CALIDAD DEL OFERENTE.

En el presente proceso de selección únicamente podrán participar las personas naturales que cuenten con título de arquitectura o ingeniería civil, debidamente acreditado ó personas jurídicas que acrediten el 100% de los requisitos establecidos en el presente documento de Términos de Referencia.

5. REQUISITOS HABILITANTES Y DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN.

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.

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.

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.

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

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 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 FIDUCIARIA POPULAR 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:

- 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.

5.2.2 EXPERIENCIA ESPECIFICA.

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.

Para acreditar dicha experiencia, el proponente deberá aportar uno o varios de los siguientes documentos:



- A. Acta de liquidación y/o recibo final del Contrato de Interventoría y/o supervisión y/o director.
- B. 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.
- C. 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.

Dichas 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.

5.2.3 Capacidad técnica para personas jurídicas

Cuando el proponente sea una persona jurídica, los requisitos de capacidad técnica, experiencia general y experiencia específica, señalados en los numerales 5.2.1 y 5.2.2, deberán ser acreditados por el profesional que se desempeñará como interventor del proyecto, quien deberá cumplir con la formación académica y la experiencia exigidas en los presentes Términos de Referencia.

Lo anterior, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 842 de 2003, según el cual, cuando las actividades propias de la ingeniería sean desarrolladas por personas jurídicas, estas deberán contar con el aval de un ingeniero con matrícula profesional vigente, quien asumirá la correspondiente responsabilidad técnica.

En consecuencia, el representante legal de la persona jurídica no requiere acreditar título profesional en ingeniería o arquitectura, siempre que la propuesta se encuentre avalada y suscrita por el profesional responsable, quien deberá estar vinculado al proponente y cumplir con los requisitos de formación académica y experiencia establecidos en los presentes Términos de Referencia.

5.2.4 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.

6. ACERCA DE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

6.1 COSTOS DERIVADOS DE PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Los costos y gastos en que los interesados incurran con ocasión del análisis de los documentos del Proceso, la presentación de observaciones, la preparación y presentación de las Ofertas, la presentación de observaciones a las mismas, y cualquier otro costo o gasto relacionado con la participación en el Proceso de selección estará a cargo exclusivo de los interesados y Proponentes.

6.2 COMUNICACIONES.

Las comunicaciones relacionadas con el Proceso de selección deben hacerse por escrito, por medio electrónico, a cualquiera de las siguientes direcciones: www.avalfiduciaria.com

6.3 HORARIO.

Para todos los efectos relacionados con los trámites del presente proceso de selección el horario de atención es el horario oficial establecido para atención al público de FIDUCIARIA POPULAR S.A. actualmente FIDUCIARIA AVAL, es de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm., por tanto, en el evento de efectuarse cambio en el horario actual, el mismo entrará a regir para el presente proceso, a partir del momento en que se modifique.

NOTA 1: El horario antes indicado podrá variar de acuerdo con la ley y con las condiciones previstas en los presentes términos de referencia.

6.4 IDIOMA DEL PROCESO.

Los documentos y las comunicaciones entregadas, enviadas o expedidas por los Proponentes o por terceros para efectos del Proceso de Contratación, o para ser tenidos en cuenta en el mismo, deben ser allegados en Español.



Los documentos con los cuales los proponentes acrediten los requisitos habilitantes del presente proceso y que estén en una lengua extranjera, deben ser traducidos y presentarse junto con su original otorgado en lengua extranjera.

Para firmar el contrato, el Proponente que resulte adjudicatario debe presentar la traducción oficial al castellano de los documentos presentados por escrito en idioma extranjero, la cual deberá ser oficial en los términos del artículo 251 del Código General del Proceso, cumpliendo el trámite del Apostille o Consularización.

7. ACERCA DE LA EVALUACIÓN DE LA OFERTA

7.1 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.

ASIGNACION DE PUNTAJE:

Se asignará puntaje a los oferentes conforme a los criterios que se detallan 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

7.2 RECHAZO

En adición a otras causas previstas por la ley, el COMITÉ EVALUADOR rechazará las Ofertas presentadas por los Proponentes que:

- Presenten las subsanaciones después de vencido el término de traslado del informe de evaluación.
- Presenten la propuesta con posterioridad a la fecha y hora establecidas en el cronograma de actividades o en lugar diferente al indicado.
- Presenten las subsanaciones dentro del plazo establecido para el efecto, pero las mismas presentan errores, inconsistencias respecto no cumplen con lo establecido en los requisitos habilitantes de los Términos de Referencia definitivo.
- Cuando el Proponente se encuentre incurso en causal de Inhabilidad, incompatibilidad o Prohibiciones definidas en la Constitución Política y norma legal.
- Cuando el proponente no cumpla alguno de los requisitos habilitantes o no atienda dentro del término de traslado del informe de evaluación, los requisitos de la propuesta que para el efecto le sean solicitados por la Entidad.



- Cuando al momento de efectuar la evaluación se adviertan inconsistencias, inexactitudes o información incorrecta en la documentación presentada por el proponente.
- Cuando un proponente oferte en el presente proceso de selección y tenga intereses en una persona jurídica que también participe.
- Cuando la proponente presente propuesta en este proceso de selección como persona natural, y a su vez como integrante de un consorcio, de una unión temporal o cualquier otro tipo de asociación; en este evento las propuestas presentadas serán rechazadas.
- Cuando en el presente proceso de selección un integrante de un proponente plural sea a su vez integrante de otro proponente plural o cualquier otro tipo de asociación, que también participe; en este evento las propuestas presentadas serán rechazadas.
- Cuando la propuesta, no se presente en idioma castellano, o cuando se presente información que se encuentre en un idioma diferente, y que no se allegue su correspondiente traducción al castellano.

8. PÓLIZAS EXIGIDAS EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, se obliga a constituir en una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, la Garantía de Cumplimiento en formato para Entidades Particulares a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021 Nit. 830.053.671-8, que contemple los amparos que se señalan a continuación:

- Cumplimiento de las obligaciones contractuales por un monto equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, y con una vigencia igual al plazo de ejecución de este. El amparo debe cubrir el periodo de recibo y liquidación de la obra y seis (6) meses más.
- 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

Aclaración:

1. Debe incluir la responsabilidad extracontractual civil extracontractual por daños a tercero acciones u omisiones imputables al INTERVENTOR o sus dependientes subordinados o subcontratistas derivada de la ejecución del contrato con una vigencia igual a la ejecución del contrato.

2. incluya una cláusula expresa en la cual se obligue a no cancelar, revocar, modificar o no renovar la póliza sin previo aviso escrito a la Fiduciaria con una antelación mínima de treinta (30) días calendario.

- Salarios y prestaciones valor asegurado por un monto equivalente al 5% del valor del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y tres años más.

El hecho de la constitución de esta garantía no exonera a El INTERVENTOR de sus responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados. Se estima la inclusión de estos amparos, en los porcentajes y vigencias antes señalados, ya que teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar y las obligaciones a cargo del contratista, el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021 debe estar cubierta de los



perjuicios derivados por la no inversión y/o uso indebido y/o apropiación indebida del anticipo; por el incumplimiento total o parcial a cargo del contratista; el cumplimiento tardío o defectuoso del mismo; el cumplimiento de las obligaciones laborales derivadas de la contratación de personal para la ejecución del contrato y los perjuicios derivados por la deficiente calidad de los bienes y el daño o deterioro imputable al contratista, sufrido por la obra entregada a satisfacción. La responsabilidad civil extracontractual ampara al PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021 de eventuales reclamaciones derivados de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados.

9. CRONOGRAMA DEL PROCESO

Ítem	CRONOGRAMA DEL PROCESO		
	ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
1	PUBLICACIÓN TERMINOS DE REFERENCIA	16/03/2026	http://www.avalfiduciaria.com
2	PLAZO PARA PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES A LOS TDR	18/03/2026 04:00 pm	fblancog@avalfiduciaria.com, cvelasquez@avalfiduciaria.com.
3	RESPUESTA A OBSERVACIONES Y ADENDAS	19/03/2026 04:00 pm	http://www.avalfiduciaria.com
4	RECEPCIÓN DE OFERTAS	20/03/2026 04:00 pm	fblancog@avalfiduciaria.com, cvelasquez@avalfiduciaria.com.
5	CIERRE DE LA INVITACIÓN Y ACTA DE CIERRE	20/03/2026 04:30 pm	fblancog@avalfiduciaria.com, cvelasquez@avalfiduciaria.com.
6	INFORME DE EVALUACIÓN	Del 23/03/2026 al 24/03/2026	Empresa Constructora de Vivienda de Tunja - Ecovivienda
7	TRASLADO INFORME DE EVALUACIÓN	25/03/2026	http://www.avalfiduciaria.com
8	PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES INFORME DE EVALUACIÓN	26/03/2026 04:00 pm	fblancog@avalfiduciaria.com, cvelasquez@avalfiduciaria.com.
9	RESPUESTA INFORME DE EVALUACIÓN	06/04/2026 04:00 pm	fblancog@avalfiduciaria.com, cvelasquez@avalfiduciaria.com.
10	PUBLICACIÓN DEL INFORME DEFINITIVO EVALUACIÓN DE OFERTAS	08/04/2026	http://www.avalfiduciaria.com
11	ACEPTACIÓN DE LA OFERTA O	09/04/2026	http://www.avalfiduciaria.com

	DECLARATORIA DE DESIERTA		
12	FIRMA DEL CONTRATO	10/04/2026	Instalaciones Aval Fiduciaria SA - Calle 67 # 7-37 bloque B, Edificio Caracol

Nota: En todo caso cualquier duda razonable que genere el presente documento, deberá darse alcance íntegro al contrato del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN CD-31-2021 DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN CD -31-2021, los otro Sí qué los modifiquen o complementen así como los documentos contractuales derivados de los mismos, siempre que estén orientados al cumplimiento del contrato mencionado.

NELSON DUVAN MESA TOBOS
GERENTE ECOVIENDA

Aprobó: Comité Evaluador Ecovivienda

Revisó: Comité Evaluador Ecovivienda

Proyectó: Comité Evaluador Ecovivienda