

INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE CONSTRUCTOR 04 NOVIEMBRE DE 2025

PLIEGO DE CONDICIONES PROCESO DE SELECCIÓN PRIVADA No. [001-2025] CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR BAJO LA MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA

INTRODUCCIÓN

El CONTRATANTE DE EMPLEADOS DE PELDAR en adelante “FONPELDAR” y quien a su vez ostentará la calidad de CONTRATANTE, persona jurídica de derecho privado, sin ánimo de lucro y carácter solidario identificada con NIT No. 860.035.332-1, mediante el presente documento se permite invitar a constructores interesados en la construcción de su nueva sede, la cual estará ubicada en la Calle 7C No 14-19/27 Urbanización Algarra 3 del Municipio de Zipaquirá, en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 176-198883 del cual es propietario.

CONTENIDO

1. OBJETO
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
 - 2.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
3. CRONOGRAMA
4. VISITA AL INMUEBLE
5. ALCANCE DEL CONTRATO
 - 5.1. OBLIGACIONES DEL OFERENTE/CONTRATISTA
 - 5.2. OBLIGACIONES ESPECIALES RESPECTO AL PERSONAL
 - 5.3. CONSIDERACIONES GENERALES CONTRACTUALES
6. ACLARACIONES O DUDAS SOBRE LA INVITACIÓN
7. VALOR DE LOS HONORARIOS
8. PRESUPUESTO
9. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS
10. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN
11. CRITERIOS DE EVALUACIÓN
12. ANEXOS POR ENTREGAR A LOS PROPONENTES
13. PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN
14. FECHA Y LUGAR DE ENTREGA
 - 14.1. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA PROPUESTA
 - 14.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA
15. RECHAZO DE OFERTAS
16. ADJUDICACIÓN DE LA OFERTA
17. LEGALIZACIÓN

1. OBJETO

Contratar los servicios de un constructor bajo la modalidad de administración delegada para la ejecución del proyecto Nueva Sede FONPELDAR.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La construcción se desarrollará en un inmueble "lote" que cuenta con un área de 320 m², el proyecto estará compuesto por un edificio administrativo que será a su terminación la sede de FONPELDAR y contará con un semisótano y cuatro (4) pisos de oficinas para atención al asociado y otros servicios como oficinas, salones para capacitación, entre otras.

Semisótano: tiene un área aproximada de 260m², en el que se ubicarán 5 parqueaderos.

Primer piso: tendrá una doble altura, donde se ubicará: la recepción, puntos de atención al asociado, las oficinas de tesorería y caja, Tendrá un diseño de fachada moderno, con elementos futuristas que harán del edificio FONPELDAR, un ícono para la ciudad. Contará con un acceso amplio, cómodas escaleras rampas para personas con movilidad reducida, jardines y fuente de agua. Contará con un hall interno espacioso para el punto fijo, es decir escaleras, ascensores y baños.

Segundo piso: contará con un hall que repartirá a las oficinas de gerencia, talento humano y calidad, sistemas y contabilidad y una sala de juntas. Baños

Tercer piso: Para Servicios Integrales Solidarios SAS, tendrá su punto fijo de acceso desde el hall de ascensor y escaleras, contará con una batería de baños y un punto de café. De otro lado estarán los salones para talleres de capacitación en fotografía, curso sistemas, gastronomía, taller de madera y arte en pintura; los cuales contarán con espacios confortables, iluminados y ventilados.

Cuarto piso: contará con el punto fijo que repartirá a un salón de eventos y recepciones, debidamente diseñado. Tendrá una batería de baños, cocina, punto de café.

2.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Posterior a la preinscripción indicada en el cronograma establecido en el siguiente numeral, el oferente recibirá un anexo con el detalle de las especificaciones técnicas correspondiente a:

- Índice
- Cuadro de escaleras

- Cuadro de baños
- Cuadro de cocinas
- Cuadro de pisos
- Cuadro de Ventanas
- Cuadro de Puertas
- Cuadro de Muros
- Cielos Rasos
- Barandas
- Varios

3. CRONOGRAMA

ETAPA	FECHA
Publicación del Pliego	04 de noviembre 2025
Fecha final para preinscripción/envió anexos pliego	11 de noviembre 2025
Envío de información y Visita Inmueble	13 de noviembre de 2025
Recepción de aclaraciones o dudas	14 de noviembre de 2025
Respuesta aclaraciones o dudas	26 noviembre de 2025
Plazo presentación ofertas	28 noviembre de 2025
Verificación y evaluación de requisitos habilitantes y evaluación de las ofertas	05 diciembre de 2025
Adjudicación	09 diciembre de 2025

4. VISITA INMUEBLE

Será requisito indispensable para la presentación de la oferta, la firma del acta de asistencia a la visita por parte del oferente/contratista, para lo cual se aceptará la presencia de un representante de cada firma debidamente acreditado.

Durante la asistencia a la visita programada, el oferente/contratista conocerá el sitio donde se ejecutará la construcción y sus alrededores. Es responsabilidad de cada oferente el cerciorarse de las condiciones que puedan afectar la ejecución de la obra, tales como su localización, vías de acceso, disponibilidad de servicios, restricciones de circulación de vehículos, condiciones de transporte, jornadas de trabajo, condiciones topográficas y de suelos, ambientales, climáticas, adquisición y disposición de recursos, entre otras y considerar estas dentro de los costos.

5. ALCANCE DEL CONTRATO

El OFERENTE/CONTRATISTA actuará como gestor del proyecto, administrando la ejecución técnica, logística, financiera y documental, incluyendo la coordinación de subcontratos, compras, manejo de personal, entrega de informes al contratante y al interventor.

La construcción comprende la realización de todos los trabajos necesarios para la ejecución de la obra, el control de carácter técnico, ambiental, normativo, económico y administrativo, de acuerdo con todos los documentos técnicos, como también se obliga a ejecutar todas las obras accesorias provisionales o definitivas que sea necesario ejecutar.

Nota: se deja claro a los proponentes que de acuerdo con lo determinado en el artículo 32 de la ley 80 de 1993, el cual establece que todo contrato de obra que haya sido celebrado para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general para la realización de cualquier trabajo sobre bienes inmuebles cualquiera que sea su modalidad de ejecución y pago, deberá contar con una interventoría independiente a la entidad contratante y al contratista

5.1. OBLIGACIONES DEL OFERENTE/CONTRATISTA

- a) Hacerse responsable técnica, ambiental, normativa, económica y administrativa de los trabajos con el objeto de conseguir la correcta realización de los planos y el cumplimiento de las especificaciones técnicas.
- b) Tomar aquellas medidas, que, a pesar de no estar estipuladas en el pliego o el contrato, se consideren necesarias para la correcta ejecución de la obra y/o que estén contempladas en los Reglamentos de la Sociedad Colombiana de Arquitectos o Ingenieros
- c) Realizar actas de vecindad de la totalidad de predios aledaños al inmueble.
- d) Dejar constancia del inicio de la obra mediante acta, la cual deberá ser avalada por el Interventor
- e) Coordinar con las empresas de servicios públicos con el fin de evitar cualquier emergencia.
- f) Coordinar la permanencia del aviso de que trata la licencia de construcción
- g) designar y mantener en el sitio de trabajo y durante el tiempo que a juicio del OFERENTE/CONTRATISTA sea necesario el personal base mínimo y todo el personal necesario para la ejecución de la construcción, buscando siempre la optimización de tiempo, de tal forma que se garantice el cumplimiento del contrato permanentemente; La contratación del personal deberá ser en su totalidad autorizado por EL CONTRATANTE directamente o por medio del interventor, previa presentación de las hojas de vida, de un listado de funciones y/o ejecución de tareas a realizar y el perfil requerido de cada cargo, de igual manera el cambio de cualquier funcionario deberá estar avalado por el CONTRATANTE
- h) Atender las indicaciones del CONTRATANTE o de su representante, así como las recomendaciones e indicaciones del INTERVENTOR.
- i) Comprar todos los materiales, elementos y equipos para la construcción, en las condiciones favorables para el Contratante en lo referente a la calidad y precio, cediendo a este el beneficio de todas las rebajas, comisiones y descuentos que pudiera obtener por cualquier causa; Previo a la contratación, EL OFERENTE/CONTRATISTA y el CONTRATANTE deberán acordar, el régimen de adquisiciones, el procedimiento para todo tipo de contratación y pagos, el número de cotizaciones a solicitar, y los requisitos mínimos de contratación. Cualquier beneficio, descuento o promoción que

el OFERENTE/CONTRATISTA obtenga para las contrataciones deberá ser trasladado al CONTRATANTE.

- j) EL OFERENTE/CONTRATISTA se obliga a buscar la mayor eficiencia en el presupuesto y en los gastos administrativos
- k) EL OFERENTE/CONTRATISTA desde su experiencia se obliga hacer diligente en la selección del personal contratado o asignado a la obra, para que el mismo sea idóneo en la ejecución de las labores que le corresponden. Si alguna persona no cumple con los requisitos de idoneidad para la realización de las funciones para las que fue contratado o incurra en error grave, debe ser sustituido o despedido dentro del plazo requerido por EL CONTRATANTE o el INTERVENTOR en caso tal que EL OFERENTE/CONTRATISTA no acate la solicitud realizada por EL CONTRATANTE o el INTERVENTOR dentro del plazo requerido, deberá asumir de sus propios recursos el pago de la nómina que se genere después del vencimiento de dicho plazo.
- l) El OFERENTE/CONTRATISTA garantizara su idoneidad y conocimiento sobre la construcción, así como la de los funcionarios que contrate.
- m) Acreditar ante EL CONTRATANTE, Aportes al Sistema de Seguridad Social en salud, pensiones y riesgos profesionales de cada una de las personas que le estén subordinadas laboralmente.
- n) EL OFERENTE/CONTRATISTA se obliga a tener a su personal debidamente afiliado a alguna E.P.S., A.R.L. y CONTRATANTE de pensiones y cesantías, mínimo dos (2) días antes de que éste ingrese a la obra a desarrollar las actividades objeto del presente contrato. El OFERENTE/CONTRATISTA se obliga a entregar al CONTRATANTE una certificación expedida por la autoridad competente por cada uno de los trabajadores que emplee para desarrollar actividades en alturas, en caso de que la actividad que ejerza lo requiera; así mismo deberá acreditar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensiones y riesgos profesionales) de cada una de las personas que le estén subordinadas laboralmente. Los respectivos recibos de pago deben ser entregados al CONTRATANTE para su revisión y visto bueno. En efecto está prohibido el ingreso a la obra sin el cumplimiento de los requisitos enunciados en esta cláusula y sin portar el equipo de seguridad industrial que se determine en la obra, a fin de protegerse al interior de esta.
- o) Explicar los planos y especificaciones al personal técnico y a los operarios.
- p) pagar los salarios y prestaciones sociales del personal que emplee en la construcción con los CONTRATANTES que el contratante le suministre,
- q) Elaborar y cumplir con la programación de contrataciones del proyecto.
- r) El OFERENTE/CONTRATISTA se obliga en su calidad de constructor delegado a poner a disposición del proyecto, a su costo, un personal administrativo operativo, con el fin que se adelante: i) el control presupuestal, ii) coordinación del proyecto, iii) control técnico, elaboración de ensayos, iv) coordinación de contratación y compras, v) actividades administrativas, vi) contabilidad y todas las necesarias para la correcta ejecución del contrato, para lo anterior deberá presentar al OFERENTE/CONTRATISTA y al INTERVENTOR un listado de personal especificando la dedicación de dicho personal al proyecto, así como las actividades y las responsabilidades de cada uno.
- s) Llevar en forma clara, correcta y precisa la contabilidad, control presupuestal

y estadística de la obra y suministrar mensualmente al Contratante un estudio de esta, acompañado de todos los comprobantes que la justifiquen o sean necesarios.

- t) Hacer entrega al CONTRATANTE y al INTERVENTOR cuantas veces sea necesario la información contable, de control presupuestal y de estadísticas que le sea solicitada
- u) Presentar un cronograma de las actividades y procesos administrativos a desarrollar durante la ejecución de la obra, tales como: i) licitaciones, ii) compras, iii) contratación (incluyendo procesos de emisión y solicitud de pólizas), iv) cortes de obra, v) liquidaciones y todas las demás actividades que se requieran para la adecuada ejecución de la obra.
- v) Hacer entrega de cierres mensuales, donde se indique anticipos, cuentas pendientes por pagar, retenciones en garantía y toda información contable que proceda.
- w) Responder por la calidad de la obra al tenor de lo dispuesto en la ley, se entiende que la responsabilidad de la obra también alcanzará, pero sin limitarse al deber de asumir los sobre costos que se generen con ocasión a los reprocesos que se presenten por causa imputable al OFERENTE/CONTRATISTA, situación que será determinada por EL INTERVENTOR.
- x) Asumir los daños y perjuicios que se causen en el desarrollo de su labor al CONTRATANTE a la obra o a terceras personas, por cualquier causa, sea que lo cause directamente o a través de las personas a su cargo por acción u omisión. En caso de no resarcir los perjuicios causados, se autoriza al CONTRATANTE a descontar de los pagos, el valor de las indemnizaciones provenientes de dichos daños
- y) Suministrar al interventor, cuando este lo solicite, informes sobre cualquier aspecto de la obra, con la regularidad que el Interventor o el CONTRATANTE establezca.
- z) Entregar al CONTRATANTE los planos arquitectónicos, estructurales y técnicos, planos récord eléctricos, hidráulicos, sanitarios, gas natural, etc. de la obra ejecutada a la finalización de esta, entrega que deberá realizarse en medio magnético y físico.
 - EL OFERENTE/CONTRATISTA deberá entregar al CONTRATANTE, las obras objeto del presente contrato dentro del cronograma aprobado por las Partes, de lo cual deberá dejar constancia en acta. No se aceptarán entregas parciales.
 - Realizar y llevar hasta su culminación todos los procesos necesarios para conexión definitiva de los servicios públicos.
 - Una vez ejecutado el setenta y cinco por ciento (75%) de la programación de obra, se debe tener liquidados como mínimo el cincuenta por ciento (50%) los contratos directos de la misma y se otorga un plazo máximo de treinta (30) días después de firmada el acta de terminación que correspondería al cien por ciento (100%) de la programación para obtener la totalidad de las liquidaciones correspondientes. Si pasado dicho termino no se ha cumplido con el 100% de las liquidaciones, la ejecución de estas no generara, honorarios, nominas adicionales y gastos reembolsables.

- Realizar el manual de operación y mantenimiento general del proyecto.
- Una vez que hayan ejecutado las actividades y retiro de materiales de residuo objeto de las obras y atendidas cada una de las observaciones hechas por el contratante, se efectuará el recibo final de las obras, en la cual comparecerá el interventor.

5.2. OBLIGACIONES ESPECIALES RESPECTO AL PERSONAL

- El OFERENTE/CONTRATISTA deberá contratar de manera directa todo el personal requerido para la ejecución del contrato, por lo cual es claro que los obreros, subcontratistas y demás trabajadores empleados de la obra, no tiene relación jurídica directa con el Contratante, sino con el OFERENTE/CONTRATISTA y que, en consecuencia, éste está obligado a atender, con los CONTRATANTES que el Contratante le suministre, el pago de salarios, prestaciones y demás obligaciones que le impone la legislación laboral así como las de carácter civil con los subcontratistas.
- El OFERENTE/CONTRATISTA deberá prever dentro de sus costos de los honorarios el recurso humano necesario para cumplir con la programación, de igual forma deberá tener en cuenta que no habrá ningún reconocimiento por horas extras diurnas o nocturnas, trabajos dominicales o festivos, comidas ni transporte para los trabajadores, como consecuencia de dar cumplimiento a la ejecución de dicho programa de trabajo.
- Es responsabilidad del OFERENTE/CONTRATISTA el pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de todo el personal que ocupe en la ejecución de la obra, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral del personal del OFERENTE/CONTRATISTA y EL CONTRATANTE.
- El OFERENTE/CONTRATISTA deberá tener en cuenta los costos asociados con el 100% del pago de aportes de seguridad social y parafiscales y demás costos asociados con el cumplimiento de las leyes laborales, para ello deberá afiliar a su personal y entregar copia de los respectivos pagos al día, en caso de que EL OFERENTE/CONTRATISTA no pague a tiempo la seguridad, no se permitirá el ingreso de los trabajadores a la obra.
- El OFERENTE/CONTRATISTA deberá tener en la obra un profesional en HSEQ, certificado por el SENA o por una entidad avalada por el SENA en el curso de 80 horas, para que esté pendiente de todos los asuntos de seguridad industrial y salud ocupacional de su personal. (SST)
- En los costos que se presenten dentro de la propuesta, se deberá tener en cuenta que todo el personal que labore en la obra debe estar afiliado, desde el día anterior al inicio de las actividades, al régimen de salud, riesgos profesionales y pensiones y tener vigente el certificado del curso para trabajo seguro en alturas y el examen médico de ingreso con aptitud para trabajo en alturas.

- El OFERENTE/CONTRATISTA está obligado a organizar y garantizar el funcionamiento del Sistema de seguridad y salud en el trabajo (SG SST). PARA CUMPLIR ESTO SE DEBEN TENER:

- a. comité paritario de seguridad y salud en el trabajo
- b. programa de seguridad y salud en el trabajo
- c. panorama de factores de riesgo
- d. reglamento de salud e higiene
- e. exámenes médicos y curso de alturas

- **PERSONAL PROFESIONAL MÍNIMO BASE PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

- 1 director de obra profesional en ing. Civil o arquitectura con mínimo 10 años de experiencia general en desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- 1 residente de obra, profesional en ing. Civil o arquitectura con mínimo 5 años de experiencia general en desarrollo de proyectos inmobiliarios
- 1 residente seguridad industrial y salud en el trabajo con certificación vigente
- 1 maestro de obra con experiencia de diez años

- El CONTRATANTE de manera directa o por medio del interventor se reserva el derecho de exigir en cualquier momento el reemplazo de cualquier persona, representante o empleado del OFERENTE/CONTRATISTA, que a su juicio no reúna las condiciones necesarias para el desempeño de su oficio o que se considere perjudicial para los intereses de la obra. Esta exigencia no dará derecho al OFERENTE/CONTRATISTA para elevar ningún reclamo contra el CONTRATANTE.

5.3. CONSIDERACIONES GENERALES CONTRACTUALES

- El OFERENTE/CONTRATISTA se obliga a ocupar en las obras personal obrero experimentado en los trabajos que se le encomiendan. Todos los trabajadores serán de libre nombramiento y remoción del OFERENTE/CONTRATISTA, quien hará mantener el orden y velará porque las obras se ejecuten en forma técnica y se terminen dentro de los plazos acordados en el contrato.
- El OFERENTE/CONTRATISTA o su encargado en la obra, se obliga durante el plazo de ejecución de la obra a asistir a los comités semanales de programación que se llevaran a cabo en el sitio de realización de la obra, los días asignados previamente por el Director de la obra, de dichos comités deberán quedar actas suscritas por los asistentes en las cuales se consagren los principales aspectos tratados de la reunión, y en donde se registraran los compromisos y/o tareas pendientes por cumplir, así como el cumplimiento de las anteriores.

- En caso de que el Proponente seleccionado, como consecuencia de retrasos en la ejecución del contrato, imputables a él mismo, requiera aumentar el número de trabajadores, oficiales y ayudantes, deberá asumir por su cuenta los costos del personal, que a juicio del Constructor se requieran para cumplir con los programas de construcción de la obra.
- Con la presentación de la propuesta, el Proponente se obliga a cumplir las normas legales y de la obra en materia de seguridad industrial y protección del medio ambiente.

6. ACLARACIONES O DUDAS SOBRE LA INVITACIÓN

Cualquier aclaración, duda o corrección que se requiera deberá solicitarse en el término establecido en el cronograma al correo fonpeldargerencia@gmail.com con copia a todos los proponentes que asistan a la visita de obra, de los cuales se entregaran los respectivos correos durante la visita, lo anterior con el fin que exista transparencia en las inquietudes y retroalimentación conjunta al momento de resolver las aclaraciones o dudas.

7. VALOR DE HONORARIOS

El oferente deberá presentar una propuesta de honorarios, la cual será tenida en cuenta dentro de los criterios de evaluación, la propuesta de honorarios podrá ser presentada en diferentes alternativas de conformidad como el oferente considere óptimo para la evaluación, no obstante, dentro de la propuesta de honorarios deberán estar incluidos todos los imprevistos normales inherentes a los trabajos que ha de ejecutar.

El cálculo de los honorarios será plena responsabilidad del proponente y no se aceptarán correcciones aritméticas ni adición de elementos o valores faltantes, por lo cual los honorarios propuestos se aceptarán contractualmente en estas condiciones.

8. PRESUPUESTO

Posterior a la preinscripción indicada en el cronograma, el oferente recibirá un anexo con los ítems correspondiente al presupuesto, así como las cantidades de obra, con el fin que sobre este se presente la correspondiente propuesta de presupuesto.

El oferente debe adjuntar los cuadros de análisis de precios unitarios de cada uno de los ítems de pago.

Las interpretaciones o deducciones que el oferente hiciere del contenido de la información proporcionada, así como los demás documentos que hacen parte integral del proceso licitatorio, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, FONPELDAR NO será responsables por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su oferta.

Por tanto, el oferente deberá solicitar en el plazo que la invitación dispone para ello, la clarificación de todas las dudas que sobre el particular surjan.

9. PROGRAMACIÓN DE OBRA

Es bien sabido que las herramientas de programación de obra se constituyen un proceso de control administrativo desde el punto de vista tanto de la planeación, la programación, la ejecución y en general para el control de todas y cada una de las actividades componentes de un proyecto de construcción, que debe desarrollarse dentro de un plazo estipulado y ajustado al presupuesto estipulado para su desarrollo. Dada la importancia de este aspecto para el control de las obras por parte del Contratante, resulta no solo conveniente sino necesario determinar un conjunto de herramientas de planeación y control que le permitan a este contar con la tranquilidad que la ejecución del proyecto se realizara en un término prudencial para este tipo de construcciones.

Por lo anterior el oferente deberá presentar dentro de la oferta una programación de obra la cual será puesta a consideración al interventor para evaluación y aprobación final.

10. CONSTITUCIÓN Y APROBACIÓN DE GARANTÍAS

El Proponente junto con la oferta deberá presentar póliza vigente con constancia póliza de seriedad de oferta con el fin de demostrar su compromiso con la oferta y asegurar el cumplimiento de las condiciones presentadas en las mismas, dicha garantía deberá amparar al contratante si el adjudicatario se retira injustificadamente o no formaliza el contrato

Posterior a la adjudicación deberá suscribir y mantener vigentes, por su cuenta, las siguientes pólizas:

- a. **De cumplimiento**, para garantizar la culminación del contrato, por una cuantía equivalente al 30% del valor del contrato, con vigencia igual a la duración de las obras.
- b. **De estabilidad y calidad de la obra**, para garantizar la calidad de la mano de obra y los materiales suministrados, así como la estabilidad de la obra, que cubra los perjuicios derivados de la construcción del Proyecto, por un valor equivalente al 20% del valor del presupuesto base, vigente por el término de dos años

contados a partir de la fecha de recibo definitivo de los trabajos por EL INTERVENTOR. A su vez, esta póliza será también requerida por EL OFERENTE/CONTRATISTA para los subcontratos que lo considere necesario, cuya vigencia será de 3 años contados a partir de la entrega de la obra.

- c. **Seguro de responsabilidad civil:** El OFERENTE/CONTRATISTA se obliga a entregar evidencia de la celebración, por parte de este y/o los subcontratistas del Proyecto, de los contratos de seguro suscritos en virtud de la construcción del Proyecto, cuyos valores asegurados corresponderán por lo menos al 20% del valor total de cada uno de sus contratos para su amparo principal y deberán incluir los demás amparos, valores asegurados y vigencias que se indican a continuación y además deberán otorgar cobertura a los perjuicios materiales en su modalidad de daño emergente y lucro cesante, así como a los perjuicios extrapatrimoniales, en su modalidad de daño moral y daño a la vida en relación:

- 1) Amparo básico de predios, labores y operaciones. Que cubra la responsabilidad civil extracontractual en que incurra el OFERENTE/CONTRATISTA por hechos ocurridos durante la vigencia del contrato de seguro, en el desarrollo de las actividades que surjan con ocasión de la ejecución del Proyecto. El valor asegurado debe corresponder como mínimo al 20% del valor total de cada contrato suscrito para la construcción del Proyecto, y debe estar vigente durante toda la vigencia del respectivo contrato y sus prórrogas.
- 2) Amparo de responsabilidad patronal. Debe cubrir los perjuicios que cause el OFERENTE/CONTRATISTA con ocasión de la responsabilidad en que incurra en su calidad de empleador de conformidad con el artículo 216 del Código Sustantivo del Trabajo, como consecuencia de accidentes y enfermedades profesionales sufridos por empleados a su servicio, durante el desarrollo del contrato laboral. El valor asegurado debe corresponder como mínimo al 20% del valor total de cada contrato suscrito para la construcción del Proyecto, y debe estar vigente durante toda la vigencia del respectivo contrato y sus prórrogas.
- 3) Amparo de contratista y subcontratista. Debe cubrir los daños que puedan ocasionar con su acción u omisión del CONTRATISTA y/o subcontratistas, que comprometan su responsabilidad. El valor asegurado debe corresponder como mínimo al 20% del valor total de cada contrato suscrito para la construcción del Proyecto, y debe estar vigente durante toda la vigencia del respectivo contrato y sus prórrogas.
- 4) Amparo de bienes bajo cuidado, tenencia o control. Debe cubrir la responsabilidad del CONTRATISTA derivada de los perjuicios que se ocasionen a bienes de propiedad de terceros mientras se encuentren bajo su tenencia, cuidado o control. El valor

asegurado debe corresponder como mínimo al 20% del valor total de cada contrato suscrito para la construcción del Proyecto, y debe estar vigente durante toda la vigencia del respectivo contrato y sus prórrogas.

- 5) Adicionalmente, debe incluir los demás amparos ofrecidos por el mercado asegurador, entre otros: gastos médicos, responsabilidad civil vehículos propios y no propios, propiedades adyacentes, cables y tuberías subterráneas.

d. Seguro todo riesgo construcción

El CONTRATISTA se obliga a entregar evidencia de la celebración, de un contrato de seguro, en el que figuren como asegurado el CONTRATANTE y debe amparar la construcción del Proyecto, los materiales empleados en la obra, los equipos y la maquinaria de construcción, al menos contra los siguientes riesgos: (a) incendio, (b) rayo, (c) explosión, (d) hurto calificado, (e) inundaciones y daños por agua, (f) terremoto, (g) hundimiento, y (h) utilización de materiales defectuosos. El valor asegurado debe corresponder al valor total del costo directo y debe estar vigente desde la fecha de iniciación de la obra hasta la fecha de terminación del desarrollo y construcción del Proyecto, de acuerdo con el Cronograma de Obra.

e. Seguro todo riesgo daño material

El OFERENTE/CONTRATISTA se obliga a entregar evidencia de la celebración de un contrato de seguro, en el que figure como asegurado el CONTRATANTE y debe amparar el Proyecto por su valor de reconstrucción, al menos contra los siguientes riesgos: (i) incendio, (ii) rayo, (iii) explosión, (iv) sustracción, (v) inundaciones y daños por agua, (vi) terremoto, (vii) hundimiento y (viii) lucro cesante. El valor asegurado debe corresponder al valor del Proyecto para el CONTRATANTE en el momento de la finalización de las obras objeto del Proyecto y debe estar vigente desde la fecha de finalización de las obras objeto del Proyecto, de acuerdo con el Cronograma de Obra, hasta la fecha de entrega del proyecto.

11. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN

Con la presentación de la oferta, se considera que el proponente conoce el sitio donde se van a realizar los trabajos, así como sus condiciones geográficas de acceso, transporte, régimen de lluvias, disponibilidad de servicios, restricciones de circulación de vehículos, condiciones de transporte, jornadas de trabajo, condiciones topográficas, ambientales, climáticas y de suelos, adquisición y disponibilidad de recursos y demás aspectos que puedan afectar su estructura de costos y plazo de ejecución. El oferente deberá contar como mínimo con 5 años de experiencia para este tipo de proyectos y las siguientes condiciones:

- a) Tener capacidad jurídica para la presentación de la propuesta.
- b) Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.

- c) No estar reportados en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, ni la sociedad, o sociedades en caso de presentarse en forma conjunta, ni sus representantes legales.
- d) No encontrarse inhabilitados por el Procuraduría General de la República, ni la sociedad, o sociedades en caso de presentarse en forma conjunta, ni sus representantes legales.
- e) Para las personas Jurídicas nacionales y/o extranjeras: Las personas jurídicas que presenten propuestas deberán acreditar, que el período de vigencia de su empresa es igual a la del plazo del contrato y cinco (5) años más, contado a partir de la fecha del cierre del proceso de selección.
- f) Acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante el certificado de Existencia y Representación legal de la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá ser expedido con una antelación no superior de treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.
- g) Para los miembros del Consorcio o Unión Temporal: deberán ser personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos exigidos en el Pliego de Condiciones y con lo previsto en la legislación colombiana.

Al conformarse el Consorcio o la Unión Temporal, el objeto social de cada uno de ellos deberá relacionarse en forma directa con el objeto del proceso de selección, de lo contrario, su propuesta será rechazada.

Las personas jurídicas que sean integrantes de un consorcio o unión temporal deberán acreditar que su existencia será igual a la del plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más, para quien dentro de dicho consorcio vaya a desarrollar las actividades de construcción.

En caso de ser consorcio o unión temporal deberá tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad expresa de actuar en nombre y representación de este. Tal facultad de representación debe comprender la de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatarios) y liquidarlo.

En todo caso, en el acta de constitución, los miembros del consorcio o unión temporal, bien se trate de personas naturales o jurídicas, deberán manifestar que la duración de este será igual al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más.

Si la oferta es presentada por un Consorcio o una Unión Temporal, se deberá aportar el acta de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, para lo cual podrá hacer uso de su propio documento de constitución en el que se deberá consignar como mínimo la siguiente información:

1. Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal. En el caso en

que no exista claridad sobre el tipo de asociación se asumirá que se trata de un Consorcio, de la manera que se ha señalado por la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. Identificar a cada uno de sus integrantes: Nombre o razón social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
3. Designar la persona, que, para todos los efectos, representará el consorcio o la unión temporal. Deberá adjuntar copia del documento de su identificación y las facultades de representación entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato en caso de resultar adjudicatario, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios.
4. Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades, su participación en la propuesta y en la ejecución del contrato de cada uno de los integrantes de la forma asociativa.
5. Acreditar la representación legal de todas las personas naturales y/o jurídicas asociadas, con facultades suficientes para la representación sin limitaciones de todos y cada uno de los integrantes, en todos los aspectos que se requieran para la presentación de la oferta, para la suscripción y ejecución del contrato, así como también la facultad para firmar el acta de terminación y liquidación. El proponente plural deberá designar a la persona que para todos los efectos lo representará, ya bien sea un principal y sus suplentes.
6. Señalar la duración del Consorcio o Unión Temporal, la cual no podrá ser inferior a la del plazo de ejecución del contrato y mínimo 5 años adicionales más contados a partir de la fecha del cierre del Proceso de Contratación.
7. El documento de constitución deberá estar firmado por todos y cada uno de los integrantes del Proponente Plural y en el caso del integrante persona jurídica, por el Representante Legal de dicha persona, o por el apoderado de cualquiera de los anteriores. Los Proponentes podrán incluir información adicional que no contradiga lo dispuesto en los Documentos del Proceso.

8. En caso de requerirse aclaraciones sobre los términos consignados en el documento de conformación del consorcio o unión temporal, se requerirá al proponente y le fijará el plazo dentro del cual debe presentarlas. En el caso de no entregar las aclaraciones a más tardar al vencimiento del término de traslado de la evaluación, la oferta será rechazada. En caso de que en la documentación aportada no se pueda establecer la forma asociativa utilizada por el proponente, se entenderá que se ha asociado bajo la modalidad consorcio.
9. En atención a los lineamientos de la DIAN, el consorcio o unión temporal debe expedir su propio RUT y NIT, para lo cual proponente adjudicatario deberá obtener el NIT para la suscripción del contrato.

11.1. CONDICIONES ESPECIFICAS:

Para el desarrollo del proyecto, se requiere un constructor que tenga experiencia en construcción y deseable en diseño. Así las cosas, el constructor interesado en el desarrollo de este, deberá acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

- a) Tener mínimo cinco (5) años de existencia legal en Colombia a la fecha de la presentación de la propuesta, y para el caso de las personas naturales el mismo tiempo ejerciendo la profesión de ingeniero civil o arquitecto constructor. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción no podrá tener menos de 5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales.
- b) Presentar certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de su domicilio principal. Para el caso de las personas naturales la matrícula profesional, el COPNIA o respectivo documento en que se evidencie la vigencia.
- c) El representante Legal debe estar facultado para presentar propuesta y celebrar el contrato, en caso contrario, deberá ser autorizado por el órgano competente.
- d) El proponente deberá acreditar que está a paz y salvo durante los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o similares, cuando corresponda según la normatividad

vigente (Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012 y Decreto 862 de 2013) de la siguiente manera: i) Expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, acompañada del certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, expedido por la Junta Central de Contadores y copia de la tarjeta profesional, ii) Por el Representante Legal, cuando de conformidad con la Ley no requiera Revisor Fiscal y iii) La certificación requerida deberá tener una expedición no superior a UN (1) MES.

- e) Copia del RUT
- f) Boletín de Responsables Fiscales. El proponente no deberá encontrarse reportado en el Boletín de Responsables Fiscales (artículo 60, Ley 610 de 2000). Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas.
- g) Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal.
- h) Para las personas jurídicas contar como mínimo (5) cinco años de constituida con un objeto social relacionado con actividades de construcción en general de proyectos inmobiliarios. Para el caso de Consorcios o uniones temporales se tendrá en cuenta la suma de sus integrantes. Sin embargo, deberá especificarse cuales funciones desarrollaría cada uno de los miembros integrantes del consorcio en dicho proyecto, y para el caso puntual de quienes desarrollen técnicamente la construcción no podrá tener menos de 5 años de constitución en la cámara de comercio y/o menos de 5 años de ejercer su profesión, contados desde la expedición de su tarjeta profesional; para el caso de las personas naturales, para lo cual deberá aportar respectivamente las certificaciones de los contratos ejecutados con su respectiva acta de recibo final a satisfacción, certificación de la fiducia del proyecto y/o actas de entrega a satisfacción a los clientes finales, así como las licencias de construcción de las correspondientes obras con que pretenda acreditar.
Los contratos aportados para acreditar la experiencia general no serán válidos para acreditar la experiencia específica de la presente licitación.
- i) El Proponente deberá acreditar la Experiencia Mínima solicitada para el presente Proceso de Selección, y ser relacionada de conformidad con los anexos de la Convocatoria. Para tal efecto el proponente deberá aportar los documentos soporte idóneos. A fin de que se consideren idóneos, el documento soporte que acrediten la Ejecución de Contratos deben permitir verificar, como mínimo, los siguientes datos:

Nombre del Contratante.

Razón Social o nombre de quien Ejecutó el Contrato. Objeto y/o alcance del Contrato.

Valor del Contrato.

Fecha de Inicio y Fecha de Terminación.

Relación de Ítems o Bienes ejecutados en el Contrato

- j) Respecto al profesional mínimo base para la ejecución de la obra deberá anexar:
 - Hoja de vida del profesional.

Fotocopia de los diplomas de grado, especializaciones y/o maestrías (cuando aplique)

- Copia de la tarjeta o matrícula profesional. (cuando aplique)
- Relación de la experiencia del personal propuesto para la ejecución del contrato.
- Certificación expedida por el respectivo contratante, la cual contendrá, como mínimo, la siguiente información: 1) Objeto del proyecto, 2) cargo ejercido por el profesional, 3) período durante el cual se desempeñó y 4) Valor del contrato.

En caso de que el profesional haya ejercido en el exterior con anterioridad a la obtención de la matrícula en Colombia, esta experiencia se tomará a partir de la fecha del documento equivalente en el país de origen o donde hubiere ejercido.

-Todo el personal ofrecido deberá adjuntar carta de intención y disponibilidad debidamente suscrita en donde se especifique el cargo a desempeñar, su dedicación y su disponibilidad exclusiva al proyecto, durante el plazo del mismo y en la que además se declare bajo la gravedad de juramento, que la matrícula profesional se encuentra vigente y que no ha sido sancionado dentro de los 2 años anteriores a la fecha establecida para la entrega de las propuestas y certificación para trabajo en alturas vigente.

- Cuando las certificaciones no contengan la información que permita su evaluación, el proponente podrá anexar a la propuesta copia del contrato o de los documentos soporte que sean del caso (siempre y cuando estén firmados por el funcionario competente de la entidad contratante), que permita tomar la información que falte en la certificación. Sin perjuicio del personal mínimo exigido en el presente numeral, el OFERENTE/CONTRATISTA que resulte adjudicatario podrá establecer el número de personas que utilizará en el desarrollo de los trabajos, preferiblemente del municipio, de acuerdo con el enfoque de organización que le dé a los mismos, pero debe garantizar la realización de éstos y por tanto los proponentes deben tener en cuenta todo el personal al calcular el valor de la propuesta.

- El elegido en el proceso de Licitación deberá garantizar la ejecución del objeto contractual, contar con los profesionales necesarios e idóneos para garantizar la buena marcha de los trabajos

- Adicionalmente el proponente deberá anexar de todo el personal de trabajo solicitado, los respectivos soportes de formación académica, certificaciones de experiencia, copia de la matrícula profesional, certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios emitido por el consejo profesional que rige su profesión y carta de compromiso del profesional.

k) el oferente deberá anexar un plan de aseguramiento de calidad de la obra, que implementara en la ejecución de la obra, el cual podrá ser el que actualmente ejecuten en su compañía, sin embargo, deberá contener como mínimo:

1. Responsabilidades gerenciales.

2. Sistema de calidad.
3. Revisión de contratos.
4. Control de documentos.
5. Compras.
6. Control de presupuesto.
7. Control del proceso.
8. Inspección y ensayo.
9. Acción correctiva y preventiva.
10. Manejo, almacenamiento y preservación.
11. Control de registros de calidad.
12. Plan de seguridad ocupaciones
13. Entrenamiento.

l) Estados financieros junto con declaración de renta de los últimos 3 años en los cuales se demuestre capacidad organizaciones deberá exigirse rentabilidad del patrimonio 0.1 (10%) y rentabilidad del activo máximo 0.09 (9%) y flujo de caja de la compañía proyectado de mínimo un año.

La verificación de capacidad financiera se realizará con base en la información con corte a 31 de diciembre de 2024 reportada en los estados financieros, debidamente certificados y que cuenten con sus respectivas notas, debidamente suscritos por el contador y representante legal y revisor fiscal si hubiera lugar.

12. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Los requisitos habilitantes miden la aptitud del proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia. El propósito de los requisitos habilitantes es establecer unas condiciones mínimas para los proponentes de tal manera que el contratante sólo evalúe las ofertas de aquellos que están en condiciones de cumplir con el objeto del Proceso de Contratación. El proponente es quien debe presentar los documentos para acreditar los requisitos habilitantes en un Proceso de Contratación. Los requisitos habilitantes siempre se refieren a las condiciones de un oferente y nunca de la oferta

- Programación y presupuesto = 30%
- Experiencia específica del proponente = 20%
- Oferta económica (honorarios de administración) = 30%
- Capacidad Financiera = 20%

13. ANEXOS

Posterior a la preinscripción de los oferentes se les compartirá la siguiente información:

- Certificado de Tradición del inmueble.

- Copia de la licencia de construcción
- Diseños
- Memorias de calculo
- Disponibilidad de servicios públicos
- Planos de cada componente (arquitectónico, estructural, eléctrico, hidráulico, hidrosanitario, redes-voz y datos)
- Estudio de suelos
- Memoriales de responsabilidad de los profesionales que comparecieron a la solicitud de la licencia
- Ítems correspondientes al presupuesto con las cantidades de obra
- Especificaciones técnicas

14. PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN

El proponente seleccionado acepta que la información entregada en desarrollo de la presente invitación, así como la información que se genere como consecuencia de la prestación del servicio que se contrate, es de propiedad exclusiva de FONPELDAR

15. FECHA Y LUGAR DE ENTREGA

La oferta deberá ser entregada en original y una copia magnética al correo fonpeldargerencia@gmail.com en sobre cerrado debidamente marcado junto con los documentos requeridos en estos términos de referencia, la cual se entregará en las oficinas de FONPELDAR Calle 6 No. 10A - 47, Barrio Algarra 1, en el municipio de Zipaquirá (Cundinamarca) a más tardar el día **28 de noviembre de 2025** antes de las 04:00 pm. Plazo máximo de entrega: a la hora y fecha antes establecidas en estos términos de referencia

El sobre deberá marcarse de la siguiente forma:

SEÑORES: FONPELDAR

"Contiene: (Original)

Objeto: Construcción nueva cede, por administración delegada

PROPONENTE: _____

El sobre se debe identificar como "original" y deberá contener la propuesta correspondiente y todos los documentos solicitados, foliados en forma consecutiva.

No se aceptarán propuestas cuyos documentos presenten tachaduras, raspaduras o enmendaduras, salvo que las mismas sean refrendadas por el proponente al margen de este o documento aparte incluido en la propuesta.

No se aceptarán propuestas complementarias o modificaciones que fueren presentadas con posterioridad a la fecha y hora de cierre de la presentación de

propuestas, tampoco se aceptaran las propuestas enviadas solo por correo electrónico o correo físico.

Una vez presentada la propuesta no se aceptará a los proponentes variación alguna en sus términos, lo cual no obsta para que el contratante pueda solicitar, durante la evaluación y hasta la adjudicación, las aclaraciones, modificaciones o complementos que considere necesarios, las cuales deberán ser atendidas en el tiempo fijado para ello.

15.1. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA PROPUESTA

- a) Carta de presentación, en la cual deberá estar inmersa la siguiente manifestación de aceptación de condiciones:
- "_____ de acuerdo con el Pliego de Condiciones, hago la siguiente propuesta para Construcción de la nueva sede de FONPELDAR según planos y diseños suministrados y en caso que sea aceptada, nos (me) comprometemos a firmar el contrato correspondiente. Declaro así mismo:*
- *Que conozco la información general y demás documentos del pliego de condiciones de la presente licitación y que acepto los requisitos en ellos contenidos.*
 - *Que he visitado el inmueble tomado atenta nota de sus características y de las condiciones que puedan afectar su ejecución.*
 - *Que, si se me adjudica el contrato, me comprometo a constituir las garantías requeridas y a suscribir estas y dentro de los términos señalados para ello".*
- b) Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio o su equivalente
- c) copia del RUT
- d) fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del Representante Legal
- e) Acta de la junta directiva o socios, que autorice al gerente para presentar la propuesta, firmar el contrato y otorgar las garantías a que haya lugar en caso de serle adjudicado el contrato.
- f) Hoja de Vida Resumida de la Empresa o persona natural (máximo 4 hojas), con resumen de obras ejecutadas.
- g) Certificados de experiencia
- h) Estados financieros y declaración de renta de los últimos tres años
- i) Flujo de caja proyectado de la compañía (un año mínimo)
- j) Paz y salvo de pago de los aportes a los Sistemas General de Seguridad Social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, o similares
- k) Programación detallada
- l) Presupuesto

16. RECHAZO DE PROPUESTAS

Se rechazarán las propuestas, entre otros, en los siguientes casos:

- Cuando no se presenten la totalidad de los documentos indicados en el pliego
- Cuando las condiciones ofrecidas por el proponente no cumplan con los requisitos mínimos establecidos en los presentes términos de referencia.
- Cuando el proponente omita alguno de los datos necesarios para la comparación de las propuestas.
- Cuando no llegue la información solicitada con el fin de aclarar su propuesta o lo haga en forma incompleta o extemporánea, sobre documentos objeto de evaluación.
- Cuando se trate de propuestas que correspondan a sociedades que tengan socios comunes, excepto cuando se trate de sociedades anónimas abiertas.
- No se aceptarán propuestas parciales.

17. ADJUDICACIÓN DE LA OFERTA

FONPELDAR adjudicará el constructor objeto de la presente invitación, al proponente cuya oferta se encuentre ajustada a los pliegos de condiciones y sea considerada como la más conveniente, de acuerdo con los resultados, la evaluación jurídica, la evaluación financiera, la evaluación técnica y la evaluación económica.

18. LEGALIZACIÓN

Al Proponente, a quién le sea adjudicada la licitación, le será notificada por escrito la adjudicación del contrato. Con la carta de adjudicación se le hará entrega del contrato y del instructivo de legalización, a partir de esa fecha contará con 5 días hábiles para la legalización de este.



FONDO DE EMPLEADOS DE PELDAR

NIT. 860.035.332-1

Carrera 11 5-93 Zipaquirá

fonpeldargerencia@gmail.com

Compromiso y Desarrollo Integral



