



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

Impulsando el desarrollo sostenible del país,
a través de la adaptación al cambio climático

8-GPT-I-01. Versión 4.0, septiembre de 2019



LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

**Equipo Directivo
Fondo Adaptación:**

EDGAR ORTIZ PABÓN
Gerente

ANIBAL JOSÉ PÉREZ GARCÍA
Subgerente de Gestión del Riesgo

RAFAEL EDUARDO ABUCHAIBE LÓPEZ
Subgerente de Proyectos

ANDRES AUGUSTO PARRA BELTRAN
Subgerente de Estructuración

ANDRES AUGUSTO PARRA BELTRAN
Subgerente de Regiones (e)

DIANA PATRICIA BERNAL PINZÓN
Secretaria General

VICTOR ALEJANDRO VENEGAS MENDOZA
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Cumplimiento

Investigación y Textos:

EQUIPO DE TRABAJO
Subgerencia de Estructuración

Lineamientos técnicos y financieros para la elaboración de términos y condiciones contractuales
Versión 4.0, septiembre 2019, Bogotá D.C.

CONTROL DE CAMBIOS Y NOMENCLATURA

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
1.0	2015/07	Documento inicial
2.0	2017/03	Modificación Lineamientos financieros (carta cupo de crédito)
3.0	2017/10	Modificación Lineamientos técnicos y financieros (Topes máximos para requisitos técnicos, Forma de pago: rango para retención de garantía. Aclaración anticipos en forma de pago y en requisitos de habilitación financiera sobre la carta de cupo de crédito
3.1	2018/03	
3.2	2019/03	Se modifica el numeral "4 Lineamientos para establecer forma de pago" -Complementación de los mecanismos para la elaboración de estudios y análisis del mercado -Ajuste de indicadores financieros mínimos para obra y consultoría/interventoría y de la fórmula de ponderar los indicadores en caso de estructurales plurales
3.3	2019/08	-Ajuste en los requisitos de experiencia habilitante -Ajuste de los requisitos ponderables -Ajuste en la forma de pago
4.0	2019/09	Inclusión del capítulo 6 "lineamientos para la adquisición de vivienda - en la modalidad de contratación de compraventa de vivienda"

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	7
1 LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO	8
1.1 Análisis de Mercado	8
1.1.1 Solicitud de cotizaciones	8
1.1.2 Análisis históricos de consumos, precios y/o contratistas.	9
1.1.3 Análisis de las variables.	9
1.1.4 Encuestas especializadas, Sondeo de Mercado, Análisis de bases de datos de agremiaciones, Superintendencias, Cámara de Comercio, Ministerios, entre otros...9	
1.1.5 Manifestaciones de interés.	10
1.2 Consideraciones para Establecer el Presupuesto	10
1.3 Otras Consideraciones para el Estudio del Mercado	11
2 LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER LOS REQUISITOS HABILITANTES	12
2.1 Requisitos de Capacidad Financiera y Organizacional	12
2.1.1 Macrosector de la Construcción	14
2.1.2 Macrosector de Servicios y Actividades de Arquitectura e Ingeniería Civil y Ensayos y Análisis Técnicos.....	15
2.1.3 Cálculo de Indicadores Financieros en el Caso de Proponentes Plurales	17
2.2 Modo de Acreditar la Capacidad Financiera y Organizacional Habilitante	18
2.2.1 Indicadores Financieros y Organizacionales.....	18
2.2.2 Carta de Cupo de Crédito para Contratos de Obra.....	20
3 LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER EL MÉTODO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS	22
3.1 Método de Evaluación de la Oferta Económica	22
3.1.1 Media Aritmética	23
3.1.2 Media Aritmética Baja.....	23
3.1.3 Menor valor.....	24
3.2 Evaluación Económica en Caso de Dos (2) Ofertas Habilitadas y No Rechazadas	25
3.2.1 Para contratos de obra.....	25
3.2.2 Para compra-venta o suministro.....	25
3.3 Evaluación Económica en Caso de Una (1) Oferta Habilitada y No Rechazada	25
3.4 Consideraciones para la Evaluación Económica	25
4 LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER EL MÉTODO DE FORMA DE PAGO	28
4.1 Anticipo y Recursos Entregados en Administración	28
4.2 Contratos de Obra.....	30
4.2.1 Requisitos para el pago Obra	31
4.3 Contratos de Interventoría y Consultoría	32
4.3.1 Consultoría	32
4.3.2 Interventoría.....	33

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

4.3.3	Requisitos para el Pago Interventoría/Consultoría	35
4.3.4	Consideraciones para modificaciones contractuales Interventoría	36
4.4	Para Contratos de Suministro/Adquisición/Compra-Venta.....	36
5	LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD TÉCNICA Y FACTORES CALIFICABLES	39
5.1	Experiencia Habilitante.....	39
5.1.1	Para Consultorías e Interventorías	40
5.2	Factores Calificables	41
5.2.1	Contratos de Obra.....	41
5.2.2	Contratos de Compraventa/Suministro/Adquisición	44
5.2.3	Contratos de Interventoría y/o Consultoría	47
5.2.4	Protección a la Industria Nacional.....	49
5.2.5	Trabajadores con Discapacidad	51
5.3	Reglas para Acreditar la Capacidad Técnica - Experiencia Habilitante y Experiencia Específica Calificable.....	52
5.4	Modo de Acreditar la Capacidad Técnica - Experiencia Habilitante y Experiencia Específica Calificable	54
5.5	Acreditación de la Experiencia del Equipo de Trabajo	56
5.6	Dedicación de Personal	58
5.7	A.I.U.	59
5.8	Factor Multiplicador	59
5.9	Acuerdos de niveles de Servicio.....	59
6	LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA - EN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA	60
6.1	Condiciones generales	60
6.2	Compraventa de vivienda construida, nueva o usada.....	61
6.2.1	Ámbito de aplicación	61
6.2.2	Valor de la unidad de vivienda	61
6.2.3	Forma de pago	61
6.2.4	Plazo Contractual	62
6.2.5	Selección de la oferta a contratar	62
6.2.6	Valoración del riesgo y amenaza por parte del Fondo adaptación	65
6.2.7	Requisitos de capacidad financiera y organizacional exigibles al contratista	66
6.2.8	Garantías a exigir	66
6.3	Compraventa de vivienda de proyecto inmobiliario (adquisición de vivienda sobre planos)	66
6.3.1	Ámbito de aplicación	66
6.3.2	Valor de la unidad de vivienda:	66
6.3.3	Forma de pago	66
6.3.4	Plazo Contractual	67

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

6.3.5	Selección de la oferta a contratar	67
6.3.6	Valoración del riesgo y amenaza por parte del Fondo adaptación	70
6.3.7	Requisitos de capacidad financiera y organizacional exigibles al contratista 70	
6.3.8	Garantías a exigir	71
6.3.9	Requisitos para la iniciación del contrato	72
6.4	Compraventa de vivienda que incluye cofinanciación	72
6.4.1	Ámbito de aplicación	72
6.4.2	Valor de la unidad de vivienda	72
6.4.3	Otras disposiciones sobre la cofinanciación	72
6.5	Supervisión del contrato de compraventa de vivienda.....	73
6.5.1	Supervisión del contrato en el caso de compraventa de vivienda terminada 73	
6.5.2	Supervisión del contrato en el caso de compraventa de proyecto inmobiliario (vivienda sobre planos):	74
6.5.3	Liquidación del contrato	74
6.5.4	Otros requisitos vinculantes:	74

INTRODUCCIÓN

El presente documento ha sido preparado por la Subgerencia de Estructuración del Fondo Adaptación, en adelante EL FONDO, con el objeto de servir como lineamiento a las áreas de la entidad, para definir los aspectos técnicos y financieros relacionados con el Estudio y Análisis de mercado y la capacidad financiera, forma de pago y requisitos técnicos de los Términos y Condiciones Contractuales, así como la evaluación técnica y económica de las propuestas. Los lineamientos aquí estipulados pueden ser modificados o ajustados por el área solicitante de la contratación en lo que respecta exclusivamente a los requisitos de experiencia y de indicadores financieros y excepcionalmente en los casos definidos para la forma de pago, de acuerdo con las características del proceso de selección, el objeto a contratar, el valor, las necesidades de la entidad y la realidad del mercado objetivo. Dichos ajustes o modificaciones deberán justificarse en el respectivo estudio de mercado del proceso, teniendo en cuenta lo señalado en el Manual de Contratación de la Entidad: *"De manera previa a la iniciación de un proceso de selección sea invitación abierta, cerrada o contratación directa, la Subgerencia de Estructuración en conjunto con los Sectores y/o macroproyectos, deberán adelantar un "Estudio y Análisis del Mercado" mediante el cual, se puedan identificar las características del mercado de bienes, obras y servicios, incluido el análisis de precios y la identificación de las condiciones de capacidad de los eventuales oferentes atendiendo a las particularidades del proyecto a desarrollar y la complejidad del mismo de manera que se pueda atender a la satisfacción de las necesidades y prioridades de la Entidad"*.

Teniendo en cuenta que cada proceso de contratación tiene sus propias particularidades, el área solicitante de la contratación debe realizar un análisis para cada uno de los procesos con base en los presentes lineamientos y la normativa aplicable vigente.

La Subgerencia de Estructuración está disponible para atender las dudas sobre este documento, así como para dar a las áreas de la Entidad el apoyo que requieran en la definición de los temas aquí tratados.

1 LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

La Subgerencia de Estructuración en el presente documento, señala los lineamientos y recomendaciones para la elaboración del Estudio de Análisis del Mercado.

1.1 Análisis de Mercado

De acuerdo con el mercado del bien, obra o servicio, para establecer el valor del presupuesto oficial, así como determinar los posibles proveedores, se podrán utilizar una o varias metodologías o mecanismos. En el análisis de mercado se debe incluir los principales resultados obtenidos en donde quede claramente descrito el mecanismo utilizado, las consideraciones tenidas en cuenta para su desarrollo y la vigencia del mismo. De igual manera, se deberán anexar los soportes.

Entre las opciones disponibles, revisten especial relevancia los siguientes mecanismos, por cuanto pueden ser aplicados de manera general a los procesos de selección del FONDO:

1.1.1 Solicitud de cotizaciones

Para el uso de este mecanismo se recomienda definir una metodología objetiva, verificable y replicable para determinar las personas naturales y jurídicas a las que se solicite cotización, entre las cuales se recomienda: la consulta de información disponible de gremios y asociaciones que representen a empresas del sector cuya contratación se requiere; la información proveniente de las superintendencias respecto de sus vigilados cuando aplique; los proponentes que participaron en procesos anteriores con un objeto similar o comparable y/o empresas con experiencia relacionada según el objeto a contratar.

Entregar a los cotizantes en iguales condiciones de calidad y tiempo la información relevante del proceso de selección que se pretende adelantar, como objeto, alcance y en general actividades a ejecutar en su desarrollo. En el caso de la solicitud de cotizaciones para futuros procesos de selección de interventorías, se considera relevante proporcionar la información del presupuesto estimado de la obra o consultoría objeto de interventoría.

Con el objeto de facilitar la comparación y el análisis resultante de las cotizaciones, se debe requerir la información de los cotizantes en condiciones uniformes.

Verificar que los valores reportados guarden consistencia dentro de la muestra analizada. En el caso de valores que se consideren por fuera de un rango aceptable, los mismos pueden ser obviados de los cálculos o solicitarse aclaraciones a los cotizantes, así como aquellas cotizaciones que no cumplan con las exigencias efectuadas por la Entidad no deben ser tenidas en cuenta. En aquellos casos en que el área solicitante tenga conocimiento de contratos similares, podrá tener en cuenta el valor de las contrataciones para efectos de la comparación aquí señalada.

De considerarlo necesario, dar la posibilidad a los cotizantes de recomendar los ítems adicionales a cotizar y cambiar, con base en su experticia.

Para llevar a cabo el análisis, no será necesario que todos aquellos a quienes se les solicitó cotización la presenten. Las solicitudes podrán efectuarse vía correo electrónico o radicarse físicamente en la Entidad.

Las invitaciones a presentar cotización deben incorporar la siguiente aclaración: "La cotización solicitada servirá de base para la elaboración de un estudio de mercado y por tanto no constituye en sí misma una oferta y consecuentemente NO obliga a las partes".

En las carpetas del contrato deberán reposar tanto las solicitudes de cotización como las cotizaciones presentadas por los interesados y el respectivo informe comparativo debe incluirse dentro del documento de estudio de mercado.

1.1.2 Análisis históricos de consumos, precios y/o contratistas.

Para la aplicación de este mecanismo, se recomienda revisar procesos y contratistas del FONDO u otra Entidad que hayan tenido un objeto contractual similar. En este caso sirven tanto los valores contratados como los ofertados, así como se deben analizar situaciones de mercado que hayan podido alterar esos precios históricos.

1.1.3 Análisis de las variables.

Consideradas para calcular el presupuesto oficial o precio del contrato. Para el uso de este mecanismo se recomienda:

Para el caso de contratos de interventoría de obra, analizar las variables empleadas en los presupuestos de la obra que será objeto de interventoría, realizados por el diseñador, como personal y costos directos operacionales.

Para el caso de contratos de obra, el presupuesto debe estar definido en los estudios y diseños, los cuales deben estar vigentes.

Consultar con Gobernaciones, entidades autónomas y demás entidades que tengan un listado de precios indicativos de la zona de los bienes o servicios relevantes para la contratación propuesta.

1.1.4 Encuestas especializadas, Sondeo de Mercado, Análisis de bases de datos de agremiaciones, Superintendencias, Cámara de Comercio, Ministerios, entre otros.

Para el uso de este mecanismo se sugiere acudir a bases de datos a gremios o asociaciones que agrupen firmas especializadas que tengan relevancia con el objeto que se pretende contratar; así como a cámaras de comercio, superintendencias, ministerios y entre otros.

Igualmente, se puede realizar una encuesta canalizada por medios comunicativos del FONDO, tales como la página de internet, foros, audiencias, etc. Considerando que este mecanismo plantea un número y un tipo indeterminado de respuestas, se recomienda

establecer parámetros para poder filtrar las encuestas de manera que sean ponderadas sólo aquellas que mejor representen el mercado objetivo de la contratación.

1.1.5 Manifestaciones de interés.

Para investigar el mercado y vislumbrar posibles oferentes, se podrán enviar solicitudes de información, aclarando que no son una invitación a presentar oferta ni generan un vínculo contractual.

Con base en la información que resulte de la aplicación de cualquiera de los mecanismos antes señalados, el área solicitante de la contratación procederá a establecer y recomendar un presupuesto estimado y/o una lista de posibles oferentes para la contratación objetivo, en el caso de Invitaciones Cerradas o un posible invitado para el caso de contratación directa.

1.2 Consideraciones para Establecer el Presupuesto

En el presupuesto se debe considerar la pertinencia de incluir ajustes por cambio de vigencia, en cuyo caso deben indicarse y estimarse. Este tipo de ajustes debe ser incluido cuando el plazo de ejecución del contrato supere los 12 meses, y debe ser reconocido a partir del treceavo mes de ejecución o a partir del 1 de enero del año subsiguiente al de inicio de la ejecución del contrato dependiendo de las características del mismo.

Para estimar los ajustes se utilizará como criterio de referencia la variable más adecuada (por ejemplo, el índice de precios al consumidor) de conformidad con las características del sector del mercado en el que se encuentre incluida la contratación o los gastos asociados con base en las características del contrato, utilizando fuentes oficiales de información, por ejemplo, el Banco de la República y el DANE.

En el presupuesto se debe considerar la pertinencia de incluir ajustes por cambio de vigencia, en cuyo caso debe indicarse y estimarse. Este tipo de ajustes debe ser incluido cuando el plazo de ejecución del contrato supere los 12 meses, y debe ser reconocido a partir del treceavo mes de ejecución o a partir de enero del año subsiguiente al de inicio de la ejecución del contrato dependiendo de las características del contrato. Para hacer los ajustes se utilizará como criterio de referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o la variable a aplicar, de conformidad con las características del sector del mercado en el que se encuentre incluida la contratación o los gastos asociados con base en las características del contrato (ej. insumos agropecuarios).

En caso de incluir ajustes por cambio de vigencia, éstos deben ser sumados al presupuesto oficial sin separarse como un concepto independiente. Así mismo, se debe indicar que estos ajustes se encuentran incluidos en el presupuesto y que por lo tanto el proponente debe incluirlos en su oferta económica, ya que no se reconocerán sumas adicionales por este concepto.

Todos los cálculos numéricos deben ser formulados en Excel a efecto de permitir su revisión y así evitar inconsistencias. Así mismo, se debe verificar que los valores incluidos en los términos y condiciones contractuales, coincidan con los resultados del estudio y

análisis del mercado y se deberá verificar que las cantidades expresadas coincidan en letras y números.

Los valores empleados en el desarrollo del proceso (POE, estudio de mercado, entre otros) y los formatos/anexos cuyo diligenciamiento vaya a ser requerido a los proponentes (anexo de oferta económica) deben ser definidos de manera consistente (o bien en números enteros o bien en decimales). De igual manera, siempre se deben redondear los valores a la última cifra significativa. Lo anterior con el fin de evitar malinterpretaciones o errores involuntarios al momento del diligenciamiento de los documentos de la propuesta por parte de los proponentes.

Los valores parciales, subtotales y totales, resultantes de operaciones aritméticas, deberán presentarse en números enteros, es decir, se deberá aplicar el redondeo al peso.

1.3 Otras Consideraciones para el Estudio del Mercado

Adicionalmente a la explicación de la estimación del presupuesto, dentro del documento de Estudio y Análisis del Mercado se deberá dejar justificado y soportado la estimación del plazo del proyecto, para lo cual se deberá tener en cuenta contratos ejecutados históricamente en la Entidad, en condiciones similares, así como las condiciones de georreferenciación del proyecto que permitan dar claridad respecto de la necesidad a satisfacer y las condiciones y presupuesto exigidos.

Por otra parte, los criterios de selección y la lista de posibles invitados en caso de invitaciones cerradas, serán propuestos por la Subgerencia de Estructuración junto a las áreas técnicas al Comité de Contratación quien dará su aprobación.

2 LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER LOS REQUISITOS HABILITANTES

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 la Entidad sólo evalúe las ofertas de aquellos que están en condiciones de cumplir con el objeto del Proceso de Contratación.

Los requisitos mínimos habilitantes deben establecerse de forma adecuada y proporcional a la naturaleza y valor de la contratación, es decir, debe existir una relación entre el contrato y la experiencia del proponente y su capacidad jurídica, financiera y organizacional. La proporcionalidad está relacionada con objeto del contrato, su valor, complejidad, plazo, forma de pago y el riesgo asociado.

Los requisitos habilitantes deben establecerse luego de haberse adelantado el estudio del sector del objeto de contratación, el cual permite conocer las particularidades del sector económico.

2.1 Requisitos de Capacidad Financiera y Organizacional

Los requisitos habilitantes de capacidad financiera y organizacional solicitados por el FONDO en los procesos de selección tienen como función establecer unos parámetros mínimos de contratación y que permitan hacer un filtro inicial de los interesados en contratar con el Fondo.

Los parámetros que podrán ser utilizados para verificar la capacidad financiera son indicadores estimados a nivel contable que buscan medir la salud financiera a través de: i) Nivel de liquidez, ii) Nivel de apalancamiento con acreedores (Endeudamiento), iii) Capital de trabajo contable, iv) Nivel patrimonial y v) Cobertura de intereses; así mismo, la capacidad organizacional que busca medir la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna se mide a través de la i) Rentabilidad del activo y la ii) Rentabilidad del patrimonio.

Indicador	Fórmula	Descripción
Liquidez	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	<i>Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.</i>
Endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	<i>Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la</i>

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

Indicador	Fórmula	Descripción
		<i>probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.</i>
Cobertura de intereses	$\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Gastos de intereses}}$	<i>Refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.</i>
Capital de trabajo	$\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$	<i>Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica del proponente. Es recomendable su uso cuando la Entidad Estatal requiere analizar el nivel de liquidez en términos absolutos.</i>
Patrimonio	$\text{Activo total} - \text{Pasivo total}$	<i>Mide la cantidad de recursos propios del proponente. Es recomendable su uso cuando la Entidad Estatal requiere analizar la cantidad de recursos propios en términos absolutos cuando el presupuesto del Proceso de Contratación es muy alto y la Entidad Estatal debe asegurar la continuidad del proponente en el tiempo.</i>
Rentabilidad del activo	$\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Activo total}}$	<i>Determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.</i>
Rentabilidad del patrimonio	$\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Patrimonio}}$	<i>Determina la capacidad de generar utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor es la capacidad organizacional del oferente.</i>

Para los contratos de obra, se podrá establecer la exigencia de una carta de cupo de crédito aprobado como requisito habilitante, cuando por las condiciones de la contratación se requiera, la cual busca contar con la participación de contratistas que tengan el respaldo financiero para ejecutar la obra, así como la capacidad de crédito para apalancarse y afrontar posibles dificultades económicas.

La Subgerencia de Estructuración realizó un estudio del mercado de las firmas constructoras y consultoras del país, con el fin de establecer los requisitos mínimos de carácter financiero para los procesos de contratación de construcción y consultoría. Para esto se analizó la información disponible en el Sistema de Información y Reporte Empresarial – SIREM de la Superintendencia de Sociedades¹.

2.1.1 Macrosector de la Construcción

De las bases de datos disponibles en el SIREM, se extrajo información financiera con corte a 31 de diciembre de 2018 de 2182 empresas en el macrosector de construcción, a partir de la cual fue posible calcular los indicadores financieros promedio que tienen dichas empresas.

Los resultados se muestran a continuación:

Cuentas Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Macrosector Construcción

(Cifras en miles de pesos)
Información con corte a 31/12/2018

Total activos corrientes	\$47,005,145,624
Total activos no corrientes	\$37,082,894,313
Total activos	\$84,088,039,937
Total pasivos corrientes	\$28,451,891,029
Total pasivos no corrientes	\$24,609,368,831
Total pasivos	\$53,061,259,860
Patrimonio	\$31.026.780.077
Gastos financieros	\$1.463.176.983
Utilidad operacional	\$3.870.799.524

Fuente: Elaboración propia, a partir de información tomada del SIREM

Indicadores financieros promedio del macrosector Construcción

(Cifras en miles de pesos)
Información con corte a 31/12/2018

INDICADOR	VALOR PROMEDIO
Liquidez	1,65
Endeudamiento	0,63
Capital de trabajo	\$ 8.502.866
Patrimonio Neto	\$ 14.219.422
Cobertura de intereses	2,6
Rentabilidad Patrimonio	12,5%
Rentabilidad Activo	4,6%

Fuente: Elaboración propia, a partir de información tomada del SIREM

¹ <http://pie.supersociedades.gov.co/Pages/default.aspx#/sectorUbicacion> consultada el 07 de junio de 2019.

2.1.2 Macrosector de Servicios y Actividades de Arquitectura e Ingeniería Civil y Ensayos y Análisis Técnicos

De igual manera, se analizó la información financiera con corte a 31 de diciembre de 2018 de 372 empresas del macrosector de servicios, específicamente en el sector de "Actividades de arquitectura e ingeniería civil" y "Ensayos y análisis técnicos", que pueden ser relacionados con actividades de consultoría e interventoría, a partir de la cual fue posible calcular los indicadores financieros promedio que tienen dichas empresas.

Los resultados se muestran a continuación:

Cuentas Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados del sector Actividades de arquitectura e ingeniería civil y ensayos y análisis técnicos (Macrosector Servicios)

(Cifras en miles de pesos)

Información con corte a 31/12/2018

Total activos corrientes	\$4,249,350,766
Total activos no corrientes	\$3,329,407,337
Total activos	\$7,578,758,103
Total pasivos corrientes	\$2,376,789,616
Total pasivos no corrientes	\$2,319,983,530
Total pasivos	\$4,696,773,146
Patrimonio	\$ 2.881.984.957
Gastos financieros	\$231.133.402
Utilidad operacional	\$533.104.313

Fuente: Elaboración propia, a partir de información tomada del SIREM

Indicadores financieros promedio del sector Actividades de arquitectura e ingeniería civil, ensayos y análisis técnicos (Macrosector Servicios)

(Cifras en miles de pesos)

Información con corte a 31/12/2018

INDICADOR	VALOR PROMEDIO
Liquidez	1,79
Endeudamiento	0,62
Capital de trabajo	\$5.033.767
Patrimonio Neto	\$7.747. 271
Cobertura de intereses	2,3
Rentabilidad Patrimonio	18,5%
Rentabilidad Activo	7,0%

Fuente: Elaboración propia, a partir de información tomada del SIREM

Con base en lo anterior, se definen como requisitos mínimos de carácter financiero y organizacional que deben cumplir los proponentes en procesos para la ejecución de proyectos de construcción y consultoría e interventoría los siguientes:

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

INDICADOR	CONSTRUCCIÓN	CONSULTORÍA/ INTERVENTORÍA	FÓRMULA	VERIFICACIÓN
Liquidez	≥ 1.6	≥ 1.7	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Cumple/ No cumple
Endeudamiento	$\leq 0,60$	$\leq 0,60$	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	Cumple/ No cumple

Notas:

- El proponente que no tiene pasivos corrientes está habilitado respecto del índice de liquidez.

Para los indicadores de capital de trabajo y patrimonio, con base en los mínimos históricos exigidos por la Entidad, se establecen los siguientes:

INDICADOR	CONSTRUCCIÓN/CONS ULTORÍA/ INTERVENTORÍA	FÓRMULA	VERIFICACIÓN
Capital de trabajo	$\geq 30\% * POE$	$\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$	Cumple/No cumple
Patrimonio Neto	$\geq 40\% * POE$	$\text{Activo total} - \text{Pasivo total}$	Cumple/ No cumple

Teniendo en cuenta, que el análisis anterior se realizó con base en información de los macrosectores y de información histórica de la Entidad, si durante la elaboración del Estudio y Análisis del Mercado se evidencia que los anteriores indicadores no son aplicables al sector específico objeto de la contratación, podrán establecerse indicadores inferiores o superiores o diferentes o suprimirse los propuestos, para lo cual se deberá dejar soportado el estudio realizado en el documento de análisis del mercado.

Para lo anterior, se debe tener en consideración que un requerimiento mayor blindo a la entidad frente a la ejecución financiera del contrato; sin embargo, no se debe cerrar el mercado, por lo cual se debe tener en cuenta el número de empresas que podrían cumplir con los indicadores definidos sin que esto implique aceptar aquellas cuya capacidad financiera sea insuficiente para la ejecución adecuada del contrato. Así mismo, se considera que requerimientos inferiores a los antes expuestos deben estar muy bien soportados en el respectivo Estudio y Análisis de Mercado, con base en un análisis riguroso de una muestra representativa del mercado específico.

Para el caso puntual de los proyectos de reactivación económica y contratación de dotaciones, compraventa o suministros, los indicadores financieros y organizacionales a exigirse se determinarán a partir de los resultados obtenidos del Estudio y Análisis de Mercado respectivo que se adelante.

En el caso de una contratación por grupos, se deberán ajustar los requisitos financieros y organizacionales de forma tal que se garantice que los proponentes cumplan con la capacidad para estar habilitados en la totalidad de grupos en los que participen.

Adicionalmente, con el ánimo de garantizar que los proponentes cuenten con la capacidad financiera y organizacional para respaldar la ejecución del contrato, se deberá exigir para las **contrataciones de obra** que los proponentes aporten una **carta de cupo de crédito**

aprobada, expedida por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por un valor igual o superior al 30% del presupuesto oficial estimado del proceso. Verificación: cumple o no cumple.

NOTA: En los casos en que los Sectores o Macroproyectos justifiquen el no requerimiento de la carta de cupo de crédito, deberá ser avalado por el Comité de Contratación.

2.1.3 Cálculo de Indicadores Financieros en el Caso de Proponentes Plurales

Para los indicadores que provienen de la división de cuentas de los estados financieros:

Cada uno de los integrantes aporta al valor total de cada componente del indicador de acuerdo con su participación en la figura del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura o estructura plural, según el caso). Para el cálculo de los indicadores de capacidad financiera y organizacional de proponentes plurales se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Indicador} = \frac{\sum_{i=1}^n (\text{Componente 1 del indicador } i \times \text{porcentaje de participación } i)}{\sum_{i=1}^n (\text{Componente 2 del indicador } i \times \text{porcentaje de participación } i)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural.

En el caso de proponentes plurales, el **capital de trabajo** considerado será la sumatoria de los capitales de trabajo de cada integrante del Proponente Plural multiplicado por su % de participación correspondiente. El capital de trabajo del proponente plural se calculará con base en la siguiente fórmula:

$$CT = \sum_{i=1}^n [(CT_i * \%_i)]$$

En donde:

CT= Capital de trabajo del Proponente Plural

CT_i=Capital de trabajo del integrante i del Proponente Plural

%_i=Porcentaje de participación del integrante i en el Proponente Plural

n= Número total de integrantes del Proponente Plural Proponente

i = Integrante i del Proponente Plural (varía entre 1 y n)

En el caso de proponentes plurales, el **patrimonio** considerado será la sumatoria de los patrimonios netos de cada integrante del Proponente Plural multiplicado por su % de participación correspondiente. El patrimonio neto del proponente plural se calculará con base en la siguiente fórmula:

$$PN = \sum_{i=1}^n [(PN_i * \%_i)]$$

En donde:

PN= Patrimonio Neto del Proponente Plural

PN_i=Patrimonio Neto del integrante i del Proponente Plural

%_i=Porcentaje de participación del integrante i en el Proponente Plural

n= Número total de integrantes del Proponente Plural Proponente

i = Integrante i del Proponente Plural (varía entre 1 y n)

2.2 Modo de Acreditar la Capacidad Financiera y Organizacional Habilitante

2.2.1 Indicadores Financieros y Organizacionales

Los proponentes nacionales y extranjeros con sucursal en Colombia acreditarán la capacidad financiera mediante la información y documentos aportados en su propuesta, con la presentación de por lo menos:

- Estados Financieros certificados por el contador público y el Representante Legal (que incluya como mínimo Balance General y Estado de Resultados con cierre de vigencia para el **31 de diciembre 2018²**) y dictaminados (en los casos que aplique), presentados de acuerdo con los artículos 37 y 38 de Ley 222 de 1995.
- Notas a los Estados Financieros (con cierre de vigencia para el **31 de diciembre 2018³**)
- Copia de la tarjeta profesional del contador y del revisor fiscal (en caso éste aplique) que avala los documentos financieros requeridos.
- Certificado vigente de antecedentes disciplinarios del contador público y del revisor fiscal (en caso éste aplique) que avala los documentos financieros requeridos, expedido por la junta central de contadores de Colombia.

Nota 1: Para el caso de proponentes plurales, toda la información financiera deberá ser presentada por cada uno de sus integrantes.

Nota 2: De conformidad con los artículos 37 y 38 de la Ley 222 de 1995, los estados financieros están debidamente certificados cuando vienen firmados por el Representante Legal y el Contador Público que preparó la información financiera y acompañados del respectivo certificado; y dictaminados cuando además son firmados por el Revisor Fiscal, anteponiendo la expresión "Ver opinión adjunta u otra similar", y se acompañan de la opinión profesional (dictamen) del Revisor Fiscal o del contador público independiente a falta de este, de conformidad con las normas de auditoría, generalmente aceptadas.

Los proponentes extranjeros sin domicilio en el país, deben diligenciar adicionalmente el **Formato de Capacidad Financiera para Proponentes Extranjeros** (Hace parte integral de este documento de recomendaciones, una propuesta de Formato de Capacidad Financiera para Proponentes Extranjeros para que sirva de guía a las áreas solicitantes). Dichos proponentes acreditarán la capacidad financiera mediante la información y documentos aportados por estos, o por sus integrantes (dependiendo el caso), en su propuesta, con la presentación de por lo menos:

² Para aquellos procesos de contratación que se publiquen después del 1 de abril de 2020 se deberá cambiar el cierre de vigencia por 31 de diciembre de 2019, y así sucesivamente.

³ Para aquellos procesos de contratación que se publiquen después del 1 de abril de 2020 se deberá cambiar el cierre de vigencia por 31 de diciembre de 2019, y así sucesivamente

- Estados Financieros debidamente presentados (según aplique en el país de emisión) en la moneda local del país en el cual fueron emitidos (que incluya como mínimo Balance General y Estado de Resultados con cierre de vigencia más reciente de acuerdo con la vigencia fiscal del país de emisión) y adicionalmente convertidos a pesos colombianos siguiendo el procedimiento que a continuación se describe: i) Si los estados financieros están expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América los valores se convertirán a pesos colombianos, utilizando para ello el valor de la tasa representativa del mercado (TRM) publicada por el Banco de la República, para lo cual el proponente deberá indicar la tasa representativa del mercado utilizada para la conversión en el *Formato de Capacidad Financiera para Proponentes Extranjeros*. ii) Si está expresado originalmente en una moneda o unidad de cuenta diferente a Dólares de los Estados Unidos de Norte América, deberá convertirse a ésta moneda, utilizando para ello el valor correspondiente a la tasa de cambio vigente entre el dólar y dicha moneda a la fecha de cierre del balance, utilizando para tal efecto la **tasa media** publicada por el Banco de la República en el siguiente enlace <http://www.banrep.gov.co/es/tasas-cambio-mundo, excepcionalmente en el caso en que no esté publicado por el Banco de la Republica, se deberá utilizar la publicada> por el conversor de divisas OANDA en la página web <https://www.oanda.com/lang/es/currency/convert/>. Hecho esto se procederá en la forma que señala el literal i) a la tasa representativa del mercado (TRM) o Tasa de Cambio de fecha de corte de los mismos, y homologados según la normatividad colombiana, firmados por el contador público y/o revisor fiscal colombiano que los hubiere convertido.
- Notas a los Estados Financieros (con cierre de vigencia más reciente de acuerdo con la vigencia fiscal del país de emisión)
- Copia de la tarjeta profesional del contador público colombiano y/o revisor fiscal que certifica la conversión a pesos.
- Certificado vigente de antecedentes disciplinarios del contador público y/o revisor fiscal colombiano que certifica la conversión a pesos, expedido por la junta central de contadores de Colombia.

Nota 1: El *Formato de Capacidad Financiera para Proponentes Extranjeros* debe indicar la tasa representativa del mercado (TRM) para la conversión de dólares a pesos y/o la tasa de cambio de fecha de corte de los mismos con la que se realizó la conversión.

Notas:

- Los proponentes extranjeros que cuenten con una sucursal en Colombia, podrán acreditar la capacidad financiera bien sea con los estados financieros de la sucursal, o los estados financieros de la casa matriz, caso en el cual deberán cumplir con la entrega de la documentación exigida para los proponentes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia.
- Para el caso de proponentes plurales, los requisitos deben ser presentados por cada uno de sus integrantes.

2.2.2 Carta de Cupo de Crédito para Contratos de Obra

El proponente nacional, extranjero con sucursal en Colombia y proponente extranjero sin domicilio o sucursal en Colombia, deberá presentar una carta de cupo de crédito aprobado, que cumpla con los siguientes requisitos:

- Carta de cupo de crédito aprobado, expedida por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por un valor igual o superior al 30% de presupuesto oficial estimado del proceso.
- Contener la expresión **cupo de crédito aprobado, libre y/o disponible**, explícitamente en la certificación.
- Razón social de la entidad financiera que expide la certificación
- Nombre completo, número de identificación y cargo del representante de la entidad financiera que expide la certificación.
- La carta de cupo de crédito deberá estar firmada por un funcionario de la Entidad Financiera autorizado para el efecto.
- Deberá contener número telefónico y/o correo electrónico de contacto. La falta de indicación de estos datos no será título suficiente para el rechazo de la oferta.
- Especificación que la empresa tiene un cupo de crédito bancario aprobado para el proyecto específico, puntualizando el objeto del proceso de invitación adelantado por el Fondo Adaptación. En consideración con lo anterior no se acepta la presentación de un mismo cupo de crédito para diferentes invitaciones.
- La fecha de expedición de la carta debe ser inferior a sesenta días (60) calendario de antelación a la fecha de cierre de la invitación en el cronograma con sus correspondientes adendas, de existir.
- Vigencia del cupo de crédito aprobado mínima de **seis (6)** meses contados a partir de la fecha de cierre de la invitación establecida en el cronograma con sus correspondientes adendas, de existir.
- Que el cupo de crédito no se encuentre sometido a ninguna condición, salvo aquellas referidas al desembolso del crédito.
- No se aceptará la presentación de cupos de sobregiro, ni de tarjeta de crédito, ni CDT, ni cuentas de ahorro, ni bonos, ni títulos valores, ni documentos representativos de valores, ni garantías bancarias y/o cartas de crédito stand by, ni cupos de factoring, ni ningún tipo de mecanismo que no corresponda a un cupo de crédito aprobado.
- En caso de oferentes plurales, para la evaluación financiera del cupo de crédito se efectuará la suma aritmética de cada valor de cupo presentado por uno o algunos o todos los integrantes; igualmente, se efectuará la suma aritmética de cada valor de cupo de crédito de las cartas de cupo de crédito presentadas, es decir, que un proponente singular o plural (sus integrantes) puede presentar más de una carta de cupo de crédito siempre y cuando las mismas cumplan las condiciones aquí señaladas.
- El integrante que aporte el mayor cupo de crédito deberá tener una participación en el consorcio o unión temporal no menor al treinta por ciento (30%).

El Fondo se reserva el derecho de consultar los aspectos que estime convenientes de la carta de cupo de crédito. La carta de cupo de crédito podrá confirmarse en cualquier etapa de la invitación, antes de la adjudicación de la misma. En caso que al momento de la verificación de la carta de cupo de crédito la entidad financiera confirme una disminución

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

del valor del cupo, el proponente podrá subsanar el monto faltante siempre y cuando esté dentro del plazo estipulado para subsanaciones solicitadas por el Fondo, en caso contrario, el proponente será calificado como “no cumple”.

NOTA: En el caso de contratos de obra que incluyan una etapa de estudios y diseños definitivos, la vigencia de la carta de cupo de crédito será por 6 meses más el plazo de la etapa de estudios y diseños.

3 LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER EL MÉTODO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS

En los procesos de selección de Invitación Abierta y de Invitación Cerrada, se debe incluir el método de evaluación de la oferta económica de las propuestas que previamente hayan cumplido los requisitos de habilitación estipulados en los Términos y Condiciones Contractuales (TCC) y que no hayan incurrido en causal de rechazo en esa primera fase de verificación, cuyo puntaje, junto con el de los factores técnicos objeto de calificación en las propuestas, permitirá definir el orden de elegibilidad para la adjudicación del futuro contrato.

Para efectos de la definición del Método de evaluación de las ofertas económicas en los TCC, a continuación se presenta una guía para su establecimiento, así:

3.1 Método de Evaluación de la Oferta Económica

El FONDO evaluará las ofertas económicas de las propuestas habilitadas y no rechazadas a través de uno de los siguientes métodos:

Número	Método
1	Media Aritmética
2	Media Aritmética Baja
3	Menor Valor

Cuando se trate de dos sobres:

Para seleccionar el método mediante el cual se ponderará el precio de las propuestas, el Fondo usará las centésimas de la tasa de cambio representativa del mercado (TRM) vigente el día de la apertura de las ofertas económicas (sobre No. 2), publicada por la Superfinanciera en su sitio web:

Cuando se trate de un sobre único⁴:

Para seleccionar el método mediante el cual se ponderará el precio de las propuestas, el Fondo usará las centésimas de la tasa de cambio representativa del mercado (TRM) vigente a los **dos (2) días hábiles siguientes** del cierre de la invitación, publicada por la Superfinanciera en su sitio web:

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?IServicio=Publicaciones&ITipo=publicaciones&IFuncion=loadContenidoPublicacion&id=60819>

Una vez conocida la TRM se clasificarán las centésimas en el rango que les corresponda en la tabla que se presenta a continuación y, así se definirá el método que se seguirá para evaluar las ofertas económicas de los proponentes habilitados y no rechazados:

⁴ Secretaría General definirá si se establece la presentación de 1 o 2 sobres separados.

RANGO (INCLUSIVE)	MÉTODO
DE 0.00 A 0.33	Media Aritmética
DE 0.34 A 0.66	Media Aritmética Baja
DE 0.67 A 0.99	Menor Valor

3.1.1 Media Aritmética

EL FONDO establecerá el promedio aritmético del precio de las propuestas habilitadas y no rechazadas, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{x_i}{n}$$

Donde,

- \bar{X} = Media aritmética.
- X_i = Valor total corregido de la oferta económica de cada una de las propuestas habilitadas y no rechazadas.
- N = Número total de propuestas habilitadas y no rechazadas.

Ponderación de las ofertas económicas por el Método de la Media Aritmética

Obtenida la media aritmética se procederá a ponderar las ofertas económicas de acuerdo con la siguiente fórmula:

<
Donde,

- \bar{X} = Media aritmética.
- V_i = Valor total corregido de la oferta económica de cada una de las propuestas habilitadas y no rechazadas.
- V_{\min} = Oferta Económica de la propuesta habilitada y no rechazada de menor valor.
- V_{\max} = Oferta Económica de la propuesta habilitada y no rechazada de mayor valor.

3.1.2 Media Aritmética Baja

Consiste en la determinación de la media aritmética entre el valor total corregido de la oferta económica de la propuesta habilitada y no rechazada de menor valor y el promedio aritmético de las ofertas económicas que no han sido rechazadas y se encuentran habilitadas, para esto se aplicará la siguiente fórmula:

$$\bar{X}_B = \frac{V_{\min} + \bar{X}}{2}$$

Donde,

- \bar{X}_B = Media aritmética baja.
- Vmin = Valor total corregido de la oferta económica de la propuesta habilitada y no rechazada de menor valor.
- \bar{X} = Media aritmética.

Ponderación de las ofertas económicas por el método de la Media Aritmética Baja

Obtenida la media aritmética baja se procederá a ponderar las ofertas económicas de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje } i = \begin{cases} 300 \times \left[\frac{(V_i - V_{\max})}{(\bar{X}_B - V_{\max})} \right] & \text{Para valores mayores o iguales a } \bar{X}_B \\ 300 \times \left(1 - \left(\frac{V_i - \bar{X}_B}{V_{\min} - \bar{X}_B} \right) \right) & \text{Para valores menores a } \bar{X}_B \end{cases}$$

Donde,

- \bar{X}_B = Media aritmética baja.
- V_i = Valor total corregido de la oferta económica de cada una de las propuestas habilitadas y no rechazadas.
- Vmin = Oferta económica de la propuesta habilitada y no rechazada de menor valor.
- Vmax = Oferta económica de la propuesta habilitada y no rechazada de mayor valor.

3.1.3 Menor valor

Para la aplicación de este método se procederá a determinar el menor valor de las propuestas habilitadas y no rechazadas y se procederá a la ponderación:

Ponderación de las propuestas por el método del Menor Valor

Obtenido el menor valor se procederá a ponderar las propuestas de acuerdo con la siguiente fórmula.

$$P_x = \left[300 \times \left[\frac{(V_i - V_{\max})}{V_{\min} - V_{\max}} \right] \right]$$

Donde,

- V_i = Valor total corregido de la oferta económica de cada una de las propuestas habilitadas y no rechazadas.
- Vmin = Oferta Económica de la propuesta habilitada y no rechazada de menor valor.

V_{max} = Oferta Económica de la propuesta habilitada y no rechazada de mayor valor.

NOTA 1: En caso de que exista empate, se procederá a aplicar los criterios de desempate previstos.

NOTA 2: Para el caso de dotaciones, compraventa o suministros de características uniformes, se deberá utilizar como métodos de evaluación de las ofertas económicas el de media aritmética baja y el menor valor, para lo cual se deberán realizar los ajustes correspondientes.

3.2 Evaluación Económica en Caso de Dos (2) Ofertas Habilitadas y No Rechazadas

En el evento de resultar de la etapa de habilitación y calificación técnica, sólo dos (2) propuestas habilitadas y no rechazadas, no se aplicarán los métodos de ponderación y el puntaje por oferta económica se asignará de la siguiente forma:

3.2.1 Para contratos de obra

A la oferta económica de menor valor se le asignarán cuatrocientos (400) puntos.
A la oferta económica de mayor valor se le asignarán trescientos (300) puntos.

3.2.2 Para compra-venta o suministro

A la oferta económica de menor valor se le asignarán cuatrocientos noventa (490) puntos.
A la oferta económica de mayor valor se le asignarán trescientos treinta (330) puntos.

3.3 Evaluación Económica en Caso de Una (1) Oferta Habilitada y No Rechazada

Para todos los métodos, en caso de resultar un sólo proponente habilitado y cuya propuesta no haya sido rechazada, se deberá establecer lo siguiente:

En el evento en que sólo haya un proponente habilitado y cuya propuesta no incurra en causal de rechazo, el Fondo verificará que su oferta económica cumple con lo requerido en los Términos y Condiciones Contractuales, le asignará el mayor puntaje establecido en la calificación económica y lo sumará a la calificación técnica, y será seleccionado para ser el contratista objeto de la Invitación.

3.4 Consideraciones para la Evaluación Económica

Se deberá evaluar sobre el valor total corregido de la oferta económica. En caso que la misma tenga múltiples componentes, se pueden establecer máximos para los mismos. De cualquier forma, si se elige evaluar más de un valor, se debe presentar el método de evaluación para cada uno de manera independiente, a fin de evitar equivocaciones o interpretaciones erróneas.

En caso que el diligenciamiento de la oferta económica comprenda varios formatos, se recomienda que cada uno de ellos tenga un archivo en Excel independiente y un número de formato separado, para evitar que el proponente deje sin diligenciar alguna pestaña o en todo caso en el numeral de oferta económica de los TCC, se deben dejar claras las instrucciones de diligenciamiento del formato.

Los valores empleados en el desarrollo del proceso (POE, estudio de mercado, anexos/formatos, entre otros) y los formatos/anexos cuyo diligenciamiento vaya a ser requerido a los proponentes (anexo de oferta económica) deben ser definidos de manera consistente (o bien en números enteros o bien en decimales). De igual manera, siempre se deben redondear los valores a la última cifra significativa. Lo anterior con el fin de evitar malinterpretaciones o errores involuntarios al momento del diligenciamiento de los documentos de la propuesta por parte de los proponentes.

Los valores parciales, subtotales y totales, resultantes de operaciones aritméticas, deberán presentarse en números enteros, es decir, se deberá aplicar el redondeo al peso, para el caso del diligenciamiento de formatos por parte de los proponentes, se les deberá solicitar el correspondiente redondeo o que de lo contrario el evaluador económico lo realizará como parte de la evaluación. Se propone la siguiente redacción:

- Los Proponentes deben ofertar los valores parciales, subtotales y totales sin decimales, es decir, deben ajustar al peso estos valores, así: cuando la fracción decimal del peso sea igual o superior a cincuenta centavos lo aproximará, por exceso, al peso, y, cuando la fracción decimal del peso sea inferior a cincuenta centavos lo aproximará, por defecto, al peso; en el evento en que el proponente no efectúe el correspondiente ajuste, lo hará el Fondo. Si en la aproximación el valor es superior al presupuesto oficial estimado, la propuesta será rechazada/inadmitida.

En caso que los formatos de oferta económica incluyan archivos de Excel, verificar que no se presenten celdas u hojas ocultas, comentarios o valores cuyo diligenciamiento corresponda a los proponentes.

En los TCC se debe incluir el procedimiento a seguir por parte del proponente para diligenciar la oferta económica, indicando qué debe ofertar, qué puede y qué no puede modificar, y demás consideraciones aplicables.

- Se recomienda dejar explícitos temas como:
 - Instrucciones de diligenciamiento de los formatos
 - Valores máximos, mínimos, o inmodificables para los ítems en los formatos

Para contratos de estudios, diseños, obras e interventorías, deberá establecerse lo siguiente:

La oferta económica no deberá exceder el 100% del valor total del POE, así mismo, no deberá estar por debajo del 80% del POE, so pena de causal de rechazo.

Para contratos de dotación en compraventa y suministro no se establecerá límite por debajo del presupuesto y se deberá establecer lo siguiente: La oferta económica no deberá exceder el 100% del valor total del POE.

- El TCC debe incluir el procedimiento de evaluación a seguir por parte del evaluador económico, identificando claramente aspectos como:
 - Corrección aritmética y redondeo de las propuestas
 - Verificación del cumplimiento de las instrucciones de diligenciamiento de formatos
 - Verificación de incursión en causales de rechazo

Los evaluadores financieros y económicos sólo deberán realizar correcciones aritméticas y redondeo al anexo de oferta económica. El redondeo deberá realizarse a los valores parciales, subtotales y totales, resultantes de operaciones aritméticas.

En los Términos y Condiciones Contractuales se deben incorporar las siguientes **causales de rechazo o de no admisión** de ofertas (económicas):

- No presentar la oferta económica impresa.
- Presentar en la oferta económica impresa algún valor en moneda extranjera.
- Cuando el valor total (o corregido, de aplicarse corrección aritmética) de la oferta económica sea superior al 100% (para todos los procesos de contratación).
- Cuando el valor total (o corregido, de aplicarse corrección aritmética) de la oferta económica sea inferior al 80% del presupuesto oficial estimado (para los procesos de contratación de obra).
- No discriminar el porcentaje de A.I.U. en la oferta económica (para los procesos de contratación de obra).
- Ofrecer un A.I.U. menor al 80% o mayor al 100% del porcentaje de A.I.U. establecido por el FONDO (para los procesos de contratación de obra).
- Cuando el porcentaje para IMPREVISTOS (I) y UTILIDAD (U) respectivamente, no sea igual al establecido en el presupuesto oficial estimado (para procesos de contratación de obra)
- Ofrecer precios unitarios inferiores al 80% o superiores al 120% de los precios unitarios establecidos en el presupuesto oficial estimado (Para procesos de contratación de obra).
- Ofrecer precios unitarios inferiores al 80% o superiores al 100% de los precios unitarios establecidos en el presupuesto oficial estimado (Para procesos de contratación de dotaciones, compra venta o suministro)
- Ofrecer un factor multiplicador superior al establecido en el presupuesto oficial estimado (para los procesos de consultoría o interventoría que aplique).
- Cuando un proponente no diligencie de forma integral el formato de oferta económica o cambie, modifique, adicione ítems, unidades de medida o cantidades o deje espacios sin diligenciar.

Se recomienda que el formato de oferta económica entregado a los proponentes se restrinja con clave para que sólo se puedan editar las celdas seleccionadas. El mismo no deberá incorporar formulaciones con anuncios o alertas (no se deben notificar errores, ya que es responsabilidad del proponente el diligenciamiento del formato).

4 LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER EL MÉTODO DE FORMA DE PAGO

La forma de pago, junto con el seguimiento a la ejecución del contrato, constituyen los principales instrumentos con que cuenta el FONDO para optimizar la ejecución de los contratos y garantizar la entrega de los bienes, obras y/o servicios y el cumplimiento de las obligaciones en las condiciones y con la seguridad requerida.

En todos los procesos de selección del FONDO (Invitación Abierta, Invitación Cerrada y Contratación Directa), se debe incluir una forma de pago del contrato que cumpla con las siguientes consideraciones:

- Estar acorde con el tipo del contrato (de obra, interventoría, consultoría, etc.)
- Corresponder a hitos/productos/avances de cronograma que permitan ser validados y corroborados por la parte que autoriza el pago (interventoría-supervisión)
- Permitir al contratista desarrollar sus obligaciones contractuales de manera eficiente, liberando un flujo de caja adecuado
- Guardar relación con la capacidad financiera exigida en los TCC

4.1 Anticipo y Recursos Entregados en Administración

Se debe tener en cuenta que en general como política de la Gerencia del FONDO no está permitido dar anticipos ni entregar recursos en administración. Excepcionalmente, para los contratos de compra de bienes finales tangibles o intangibles, se podrá dar anticipo, y en los casos en que los Sectores o Macroproyectos justifiquen en el estudio de mercado otorgar anticipo y/o entregar recursos en administración como parte de la forma de pago y/o estructura de financiación del proyecto, deberá ser avalado por el Comité de Contratación.

En todos los contratos en los que se apruebe la posibilidad de pactar un anticipo y/ o entregar recursos en administración, deberá establecerse en los TCC, lo siguiente:

El Fondo podrá pactar la entrega de anticipos, en los contratos de obra y dotación, hasta un treinta por ciento (30%) del valor inicial del contrato. Para el caso de los recursos entregados en administración el monto corresponderá al aprobado por el Comité de Contratación. El FONDO realizará el giro de los recursos, una vez sea presentado y aprobado el patrimonio autónomo constituido en una sociedad fiduciaria con calificación AAA, de acuerdo con las especificaciones de Ley 1474 de 2011 en la que se manejan dichos recursos.

El anticipo podrá ser solicitado formalmente por el contratista en la fecha de suscripción del acta de inicio donde, quedará constancia de la solicitud, en caso contrario se dará por entendido la no procedencia del anticipo.

El anticipo sólo podrá invertirse en los gastos propios del contrato y no podrá ser destinado a fines distintos a los gastos relacionados directamente con el objeto del contrato.

Los dineros provenientes del anticipo y/o recursos entregados en administración tienen la condición de recursos públicos hasta el momento en que sean amortizados mediante la ejecución del objeto del contrato, por lo que su manejo inadecuado, el cambio de destinación o su apropiación, darán lugar a las responsabilidades penales correspondientes. La destinación de los recursos deberá ser verificada por la entidad a través del supervisor o interventor, con fundamento en el Plan de Inversión aprobado a la firma del acta de inicio.

Antes de constituir la fiducia, el contratista someterá a revisión del FONDO la minuta del respectivo contrato. El costo de la comisión fiduciaria será asumido directamente por el contratista.

La fiducia que se constituya para efectos del manejo del anticipo y/o recursos entregados en administración debe establecer expresamente que los desembolsos, cheques, órdenes o autorizaciones de pago que se giren con cargo a aquella necesitan la firma del contratista y la del supervisor/interventor. Deberán cumplirse para el efecto, las obligaciones contenidas en el Manual de Contratación y en el presente documento.

El anticipo y/o recursos entregados en administración serán girados dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Aprobación del interventor/supervisor de la metodología, plan de trabajo y cronograma de actividades
- Plan de inversión aprobado por el supervisor/interventor
- Presentación de oficio con sus soportes por parte del contratista, el cual anuncie el número del contrato y el porcentaje y valor pactado como anticipo y/o recursos entregados en administración
- **Para contratos de obra:** aceptación y apropiación de los estudios y diseños, o los ajustes o modificaciones a los diseños aprobados por la interventoría (Ajustar según el proyecto, por ejemplo, para el caso de contratos de obra que incluya el desarrollo de los diseños definitivos)
- **Para contratos de dotación:** actas de entrega (Ajustar según el proyecto, Por ejemplo para el caso de dotación hospitalaria, el requisito puede ser las actas de entrega de la visita inicial a las IPS, con la corroboración de las preinstalaciones solicitadas)
- Contar con la marcación de la cuenta bancaria donde el Fondo desembolsará el anticipo y los recursos entregados en administración como cuenta autorizada y exonerada del gravamen financiero, por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Los rendimientos financieros generados por el anticipo y/o recursos entregados en administración otorgados al CONTRATISTA, son propiedad del FONDO. En consecuencia el contratista deberá reintegrar y transferir dichos rendimientos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes a la cuenta que indique el Fondo. En el caso que el Contratista no restituya al FONDO los rendimientos financieros en el término antes señalados, deberá reconocer intereses corrientes y moratorios, liquidados a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora.

La entrega de la obra, bien o servicio no está supeditada, en ningún caso, a la entrega del anticipo, como tampoco lo está el cumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones contractuales.

Todos los documentos para los pagos que deban efectuarse al contratista requieren del aval o aprobación del respectivo supervisor/ interventor.

Los impuestos y retenciones que se deriven del contrato corren por cuenta del contratista, para cuyos efectos el Fondo hará las retenciones del caso y cumplirá las obligaciones fiscales que ordene la ley.

Para su giro será obligatorio la constitución y aprobación de una garantía que ampare su devolución, su buen manejo y correcta inversión del mismo hasta por el cien por ciento 100%.

Amortización del anticipo: La amortización del anticipo se realizará conforme al Plan de Inversión y de Pago del contrato aprobado. En cualquier caso dicha amortización no podrá superar la mitad plazo de ejecución financiera del contrato.

Teniendo en cuenta que el anticipo es una suma de dinero que no se transfiere al patrimonio del contratista a título de pago, su falta de entrega oportuna no conduce al pago de intereses moratorios; sin embargo, en el evento de generarse perjuicios al contratista con la demora en su entrega, salvo por razones ajenas a la entidad, deberán demostrarse para que proceda la indemnización correspondiente.

El contratista deberá entregar los informes de inversión y buen manejo de anticipo que le solicite el Supervisor o Interventor del contrato. El incumplimiento de la obligación de legalización dará lugar al procedimiento administrativo sancionatorio contractual para hacer efectiva la garantía única del contrato.

A continuación, se presentan las formas de pago que deberán establecerse para los diferentes tipos de contrato. Sin embargo, de acuerdo con las particularidades de la contratación y las condiciones del mercado observadas en el Estudio y Análisis del Mercado se podrá justificar otra forma de pago, señalándose así mismo los requisitos que deberá cumplir el contratista para el efecto, de conformidad con el Manual de Pagos vigente.

4.2 Contratos de Obra

El Fondo pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

Hasta el ciento por ciento (100%) del valor del contrato, se cancelará contra actas mensuales de ejecución de obra. El cálculo del valor a pagar mensual se realizará de la siguiente manera:

$$PAGO_n = VALOR OBRA EJECUTADA - RETENCIÓN EN GARANTÍA - AMORTIZACIÓN ANTICIPO^5$$

La ejecución y avance de la obra puede establecerse mediante hitos o productos.

⁵ En el caso que se apruebe otorgar anticipo

De cada factura se realizará una retención en garantía del (5% o hasta el 10%, dependiendo de cada proceso de contratación⁶).

Se recomienda que al menos una retención del 5% de las facturas sea pagada con el acta de liquidación del contrato debidamente aprobada y suscrita por el Interventor de obra y el contratista, previo recibo a satisfacción de la obra, que debe incluir entre otros la entrega de los planos récord, los manuales de operación y mantenimiento, paz y salvos de personal, legalización de servicios públicos, pólizas y demás requerimientos según el correspondiente proceso de contratación.

De establecerse un porcentaje mayor al 5%, el adicional deberá pagarse contra los requerimientos exigidos para el respectivo proceso de contratación, por ejemplo: contra la entrega de la totalidad de las soluciones de vivienda.

Si como resultado del Estudio y Análisis de mercado y de las características de la labor a intervenir se evidencia la necesidad de no realizar retención, se deberá establecer un último pago contra el acta de liquidación, de la siguiente manera:

La última acta de obra se pagará contra el acta de liquidación del contrato debidamente aprobada y suscrita por el interventor de obra y el contratista, previo recibo a satisfacción de la obra, que debe incluir entre otros la entrega de los planos récord, los manuales de operación y mantenimiento, paz y salvos de personal, legalización de servicios públicos, pólizas y demás documentos requeridos.

Nota 1: Como resultado del estudio de mercado y en función del análisis del riesgo de cada contrato, se podrá pactar una retención en garantía menor al 5%.

Nota 2: En todo caso, de pactarse retenciones en garantía y con el fin de garantizar una adecuada gestión contable y el pago correspondiente al contratista cumplido, que el Comité de Liquidaciones podrá definir las políticas de liberación de los montos retenidos de las garantías.

4.2.1 Requisitos para el pago Obra

Para proceder con los pagos, el contratista debe cumplir con lo estipulado en el manual de pagos a terceros de la Entidad y anexar como mínimo los siguientes documentos o certificaciones:

- Factura debidamente diligenciada.
- Informe Periódico de Supervisión y Certificado de Cumplimiento expedido por la Interventoría del contrato.
- Todos los demás documentos requeridos por EL FONDO, incluyendo las circulares y comunicaciones expedidas por la Secretaría General y/o la Oficina del Área Financiera que se encuentren vigentes al momento de solicitar el respectivo pago.

⁶ Teniendo en cuenta Comité de Contratación del 24 de abril de 2017, el porcentaje de garantía se establece como un rango de entre el 5 y el 10%. En cada proceso de contratación se deberá fijar el porcentaje que responda a las necesidades del sector correspondiente para el cumplimiento del contrato.

Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días hábiles⁷ siguientes a la radicación de la factura y estarán sujetos a disponibilidad del PAC (Plan Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, previo visto bueno del Interventor. Cuando la factura no se presente con el lleno de los correspondientes requisitos o no se acompañe de los documentos necesarios para el pago, el término para éste empezará a contarse desde la fecha en que una u otros se presenten en debida forma o se aporte el último de los documentos requeridos. Las demoras que se presenten por esta causa serán responsabilidad del contratista; por lo tanto, no causarán intereses, ni compensación de ninguna naturaleza a su favor.

Todos los documentos para los pagos que deban efectuarse al contratista requieren del aval o aprobación del respectivo interventor.

Los impuestos y retenciones que se deriven del contrato corren por cuenta del contratista, para cuyos efectos EL FONDO hará las retenciones del caso y cumplirá las obligaciones fiscales que ordene la ley.

El contratista debe abrir o contar con una cuenta bancaria, en un establecimiento bancario vigilado por la Superintendencia Financiera, para realizar allí los pagos previstos en el contrato. Para tal efecto, y para la firma del contrato, el contratista debe entregar al Fondo un certificado bancario con el número de cuenta para efectuar los pagos por transferencias.

El contratista con la suscripción del contrato, acepta el conocimiento del manual de pagos de la entidad y circulares que regulan la materia, lo que podrá ser consultado en la página <http://sitio.fondoadaptacion.gov.co/>

4.3 Contratos de Interventoría y Consultoría

El FONDO pagará el valor de los contratos de interventoría y consultoría de la siguiente manera:

4.3.1 Consultoría

El cien por ciento (100%) del valor del contrato de consultoría (sin incluir los costos reembolsables) se pagará en función del progreso o adelanto mensual de éste, según los hitos a cumplir o productos a entregar. Para tal efecto, se recomienda incluir una tabla en donde se identifique lo siguiente:

Hito/Producto	Descripción	% del valor del contrato a reconocer	Condiciones adicionales*

*Condiciones adicionales, si aplica, se refiere a actividades relacionadas con los hitos/productos que son complementarias o relacionadas con el cumplimiento de los hitos/productos)

⁷ O los días que se establezcan por parte de la Secretaría General del Fondo.

De cada uno de los pagos antes estipulados, se realizará una retención del (5% o hasta el 10%, dependiendo del proceso de contratación⁸) que se pagará con el acta de liquidación del contrato.

Según lo anterior, el cálculo del valor a pagar mensual se realizará de la siguiente manera:

$$PAGO_n = VALOR EQUIVALENTE DE HITOS Y PRODUCTOS CUMPLIDOS \\ - RETENCIÓN EN GARANTÍA - DESCUENTOS ANS$$

Nota 1: Como resultado del estudio de mercado y en función del análisis del riesgo de cada contrato, se podrá pactar una retención en garantía menor al 5%.

Nota 2: Si como resultado del estudio de mercado y de las características de la labor a intervenir se evidencia la necesidad de no realizar retención de porcentaje de garantía, se deberá incluir un último pago equivalente al 5% del valor del contrato, que se pagará así:

- a. Cinco por ciento (5%) del valor del contrato con la liquidación del contrato de consultoría, la aprobación del informe final y el acta de liquidación suscrita y aprobada por parte del supervisor delegado.

Nota 3: En todo caso, de pactarse retenciones en garantía y con el fin de garantizar una adecuada gestión contable y el pago correspondiente al contratista cumplido, que el Comité de Liquidaciones podrá definir las políticas de liberación de los montos retenidos de las garantías.

Nota 4: En el caso de contratos de obra que contemplen etapas de preconstrucción y/o elaboración de estudios y diseños definitivos, se deberá aplicar la forma de pago descrita en este numeral para dichas etapas, correspondientes a la ejecución de actividades de consultoría.

4.3.2 Interventoría

El cien por ciento (100 %) del valor del contrato de interventoría (sin incluir los costos reembolsables) se pagará en función del progreso o adelanto mensual del contrato objeto de interventoría; para este efecto, mensualmente se establecerá, con base en las respectivas actas parciales de avance y con respecto al valor total de esta misma, el porcentaje de progreso o adelanto de los trabajos durante ese período.

De cada uno de los pagos antes estipulados, se realizará una retención del diez por ciento (10%) que se pagará contra la terminación de las siguientes actividades:

- Cincuenta por ciento (50%) del valor retenido con la suscripción del acta de liquidación del contrato objeto de interventoría y su correspondiente aprobación por parte del FONDO.

⁸ Teniendo en cuenta Comité de Contratación del 24 de abril de 2017, el porcentaje de garantía se establece como un rango de entre el 5 y el 10%. En cada proceso de contratación se deberá fijar el porcentaje que responda a las necesidades del sector correspondiente.

- Cincuenta por ciento (50%) del valor retenido con la liquidación del contrato de interventoría, la aprobación del informe final y el acta de liquidación suscrita y aprobada por parte del supervisor delegado.

Según lo anterior, el cálculo del valor a pagar mensual se realizará de la siguiente manera:

$$\begin{aligned} PAGO_n & \\ &= VALOR EQUIVALENTE AL \% DE ADELANTO DEL CONTRATO OBJETO DE INTERVENTORÍA \\ &- RETENCIÓN EN GARANTÍA - DESCUENTOS ANS \end{aligned}$$

El avance de una obra se puede medir mediante el cumplimiento de hitos o productos.

No obstante lo anterior, si como resultado del Estudio y Análisis de mercado y de las características de la labor a ejecutar, se evidencia la necesidad de establecer una forma de pago diferente, el área solicitante podrá determinarla teniendo en cuenta lo siguiente:

- Hasta el veinte por ciento (20%) del valor del contrato se pagará mediante cuotas mensuales, vencidas, iguales, cuyo monto corresponderá al resultado de dividir la suma equivalente al 20% del valor del contrato entre el número de meses (XX) de ejecución.
- Hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del contrato se pagará en función del progreso o adelanto mensual del contrato objeto de interventoría; para este efecto, mensualmente se establecerá, con base en las respectivas actas parciales de avance y con respecto al valor total de esta misma, el porcentaje de progreso o adelanto de los trabajos durante ese período.

De cada uno de los pagos antes estipulados, se realizará una retención del diez por ciento (10%) que se pagará contra la terminación de las siguientes actividades:

- Cincuenta por ciento (50%) del valor retenido con la suscripción del acta de liquidación del contrato objeto de interventoría y su correspondiente aprobación por parte del FONDO.
- Cincuenta por ciento (50%) del valor retenido con la liquidación del contrato de interventoría, la aprobación del informe final y el acta de liquidación suscrita y aprobada por parte del supervisor delegado.

Según lo anterior, el cálculo del valor a pagar mensual se realizará de la siguiente manera:

$$\begin{aligned} PAGO_n &= CUOTA MENSUAL FIJA \\ &+ VALOR EQUIVALENTE AL \% DE ADELANTO DEL CONTRATO DE OBRA \\ &- RETENCIÓN EN GARANTÍA - DESCUENTOS ANS \end{aligned}$$

Nota 1: Si hubiere que prorrogar el contrato, la adición del plazo no alterará, en principio, las demás condiciones contractuales, las cuales, incluyendo el valor, permanecerán inalteradas.

Nota 2: Si como resultado del Estudio y Análisis de mercado y de las características de la labor a intervenir se evidencia la necesidad de no realizar retención de porcentaje de garantía, se deberá incluir un último pago equivalente al 10% del valor del contrato, que se pagará así:

- Cinco por ciento (5%) del valor del contrato con la suscripción del acta de liquidación del contrato objeto de interventoría y su correspondiente aprobación por parte del Fondo.
- Cinco por ciento (5%) del valor del contrato con la liquidación del contrato de interventoría, la aprobación del informe final y el acta de liquidación suscrita y aprobada por parte del supervisor delegado.

Nota 1: Como resultado del estudio de mercado y en función del análisis del riesgo de cada contrato, se podrá pactar una retención en garantía menor al establecido.

Nota 2: En todo caso, de pactarse retenciones en garantía y con el fin de garantizar una adecuada gestión contable y el pago correspondiente al contratista cumplido, que el Comité de Liquidaciones podrá definir las políticas de liberación de los montos retenidos de las garantías.

4.3.3 Requisitos para el Pago Interventoría/Consultoría

Para proceder al pago, el interventor / consultor debe cumplir lo exigido en el manual de pagos a terceros de la Entidad y anexar como mínimo los siguientes documentos o certificaciones:

- Factura debidamente diligenciada.
- Informe Periódico de Supervisión y Certificado de Cumplimiento expedido por el Supervisor del contrato.
- Todos los demás documentos requeridos por EL FONDO, incluyendo las circulares y comunicaciones expedidas por la Secretaría General y/o la Oficina del Área Financiera que se encuentren vigentes al momento de solicitar el respectivo pago y/o la Oficina del Área Financiera.

Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días hábiles⁹ siguientes a la radicación de la factura y estarán sujetos a disponibilidad del PAC (Plan Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, previo visto bueno del Supervisor del contrato. Cuando la factura no se presente con el lleno de los correspondientes requisitos o no se acompañe de los documentos necesarios para el pago, el término para éste empezará a contarse desde la fecha en que una u otros se presenten en debida forma o se aporte el último de los documentos requeridos. Las demoras que se presenten por esta causa serán responsabilidad del contratista; por lo tanto, no causarán intereses, ni compensación de ninguna naturaleza a su favor.

Todos los documentos para los pagos que deban efectuarse al Interventor/Consultor requieren del aval o aprobación del respectivo Supervisor.

⁹ O los días que se establezcan por parte de la Secretaría General del FONDO.

Los impuestos y retenciones que se deriven del contrato corren por cuenta del Interventor/Consultor, para cuyos efectos el Fondo hará las retenciones del caso y cumplirá las obligaciones fiscales que ordene la ley.

El Interventor/Consultor debe abrir o contar con una cuenta bancaria, en un establecimiento bancario vigilado por la Superintendencia Financiera, para realizar allí los pagos previstos en el contrato. Para tal efecto, y para la firma del contrato, el Interventor/Consultor debe entregar al Fondo un certificado bancario con el número de cuenta para efectuar los pagos por transferencias.

El Interventor/Consultor con la suscripción del contrato, acepta el conocimiento del manual de pagos de la entidad y circulares que regulan la materia, lo que podrá ser consultado en la página <http://sitio.fondoadaptacion.gov.co/>

4.3.4 Consideraciones para modificaciones contractuales Interventoría

Como línea general, en caso de presentarse modificaciones contractuales, se recomienda mantener las condiciones inicialmente pactadas (incluyendo el valor de los contratos). Ante posibles prórrogas incluidas en las formas de pago anteriormente presentadas, a continuación, se presentan alternativas para la consideración de los respectivos equipos técnicos de la Entidad, cuya aplicación debe estar debidamente sustentada:

- En caso de requerirse una prórroga del plazo de ejecución que contemple una adición por la mayor duración del contrato, debidamente justificada y aprobada por el supervisor, se reconocerán únicamente las dedicaciones mínimas del personal requerido para culminar las actividades faltantes, según el alcance y grado de complejidad para realizar dichas actividades mensuales. A dicho personal se le reconocerá con un factor multiplicador máximo de 1.6 por concepto de parafiscales, así como sus correspondientes gastos generales requeridos para el cumplimiento de su labor, teniendo en cuenta lo establecido en el contrato respectivo. Este costo deberá ser sustentado por el contratista y aprobado por parte del supervisor del contrato. El cálculo del factor multiplicador debe incluir los aportes de ley que apliquen para salud, pensión, apropiaciones, y parafiscales.
- En caso de requerirse una prórroga del plazo de ejecución que contemple una adición por la mayor duración del contrato, debidamente justificada y aprobada por el supervisor, el Fondo sólo reconocerá y pagará al Interventor, por sus actividades adicionales mensuales, la suma prevista en el numeral 1 (correspondiente a las cuotas mensuales vencidas iguales) de este mismo literal o, en caso de que la prórroga corresponda o comprenda lapsos menores al mes, la proporción correspondiente a tales sumas.

4.4 Para Contratos de Suministro/Adquisición/Compra-Venta

El Fondo pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

Hasta el cien por ciento (100%) del valor del contrato se cancelará mediante pagos mensuales¹⁰, contra avance de entrega efectiva de (los productos objeto de suministro / adquisición / compra-venta) debidamente fabricado, terminado, entregado y puesto en funcionamiento, en el lugar de destino correspondiente, así como cumplidas las actividades relacionadas con los respectivos productos (capacitaciones, certificaciones, etc.)¹¹, previa verificación de cumplimiento por parte del Supervisor del contrato. Estos pagos se realizarán con las respectivas actas de entrega y recibo a satisfacción suscrita por las personas competentes del recibo de los bienes y/o elementos contratados, junto con la factura o documento equivalente presentada por parte del contratista y debidamente aprobadas por el Supervisor.

En el caso de contratos de suministro, de cada uno de los pagos antes estipulados, se realizará una retención del diez por ciento (10%) que se pagará contra la terminación de las siguientes actividades:

- Cincuenta por ciento (50%) del valor retenido con la última acta de entrega de los bienes, previa aprobación por parte del Supervisor.
- Cincuenta por ciento (50%) del valor retenido con la liquidación del contrato, con la aprobación del informe final y el acta de liquidación suscrita y aprobada por parte del Supervisor.

Según lo anterior, el cálculo del valor a pagar mensual se realizará de la siguiente manera:

$$PAGO_n = VALOR PRODUCTOS EFECTIVAMENTE ENTREGADOS - RETENCIÓN$$

Nota 1: Si como resultado del estudio de mercado y de las características de la labor a realizar se evidencia la necesidad de no realizar retención de porcentaje de garantía en los contratos de suministro, se deberá incluir un último pago equivalente al 10% del valor del contrato, que se pagará así:

- Cinco por ciento (5%) del valor del contrato con la última acta de entrega de los bienes, previa aprobación por parte del Supervisor.
- Cinco por ciento (5%) del valor con la liquidación del contrato, con la aprobación del informe final y el acta de liquidación suscrita y aprobada por parte del Supervisor.

Nota 2: Como resultado del estudio de mercado y en función del análisis del riesgo de cada contrato, se podrá pactar una retención en garantía menor al establecido.

Nota 3: En todo caso, de pactarse retenciones en garantía y con el fin de garantizar una adecuada gestión contable y el pago correspondiente al contratista cumplido, que el Comité de Liquidaciones podrá definir las políticas de liberación de los montos retenidos de las garantías.

¹⁰ Cuando por el tipo de contrato se requiera contar con la totalidad de los bienes para la puesta en funcionamiento de la infraestructura, se deberá realizar un único pago contra el recibo a satisfacción de la totalidad de los bienes por parte del FONDO, caso en el cual se hará una retención del 5% que se pagará contra la liquidación del contrato.

¹¹ Ajustar según las actividades que correspondan al respectivo proceso de contratación

Para proceder con los pagos, el contratista debe cumplir lo exigido en el manual de pagos a terceros de la Entidad y anexar como mínimo los siguientes documentos o certificaciones:

- Factura debidamente diligenciada.
- Informe Periódico de Supervisión y Certificado de Cumplimiento expedido por el Supervisor del contrato.
- Todos los demás documentos requeridos por el Fondo, así como los indicados en las circulares y comunicaciones expedidas por la Secretaría General y/o la Oficina del Área Financiera que se encuentren vigentes al momento de solicitar el respectivo pago.

Nota 1. En los contratos de suministro / adquisición / compraventa se debe informar los tiempos estimados para la entrega e instalación de los bienes, indicando claramente que los precios ofertados se deben mantener durante la duración del contrato.

Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días hábiles¹² siguientes a la radicación de la factura y estarán sujetos a disponibilidad del PAC (Plan Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público previo visto bueno del Supervisor. Cuando la factura no se presente con el lleno de los correspondientes requisitos o no se acompañe de los documentos necesarios para el pago, el término para éste empezará a contarse desde la fecha en que una u otros se presenten en debida forma o se aporte el último de los documentos requeridos. Las demoras que se presenten por esta causa serán responsabilidad del contratista; por lo tanto, no causarán intereses, ni compensación de ninguna naturaleza a su favor.

Todos los documentos para los pagos que deban efectuarse al contratista requieren del aval o aprobación del respectivo Supervisor.

Los impuestos y retenciones que se deriven del contrato corren por cuenta del contratista, para cuyos efectos el Fondo hará las retenciones del caso y cumplirá las obligaciones fiscales que ordene la ley.

El contratista debe abrir o contar con una cuenta bancaria, en un establecimiento bancario vigilado por la Superintendencia Financiera, para realizar allí los pagos previstos en el contrato. Para tal efecto, y para la firma del contrato, el contratista debe entregar al Fondo un certificado bancario con el número de cuenta para efectuar los pagos por transferencias.

El contratista con la suscripción del contrato, acepta el conocimiento del manual de pagos de la entidad y circulares que regulan la materia, lo que podrá ser consultado en la página <http://sitio.fondoadaptacion.gov.co/>

¹² O los días que se establezcan por parte de la Secretaría General de EL FONDO.

5 LINEAMIENTOS PARA ESTABLECER LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD TÉCNICA Y FACTORES CALIFICABLES

En caso de contrataciones directas, no se establecerán requisitos ponderables de calificación. Específicamente para la adquisición (compraventa) de vivienda terminada, se puede determinar no establecer requisitos habilitantes de carácter financiero ni técnico en los TCC, toda vez que lo indispensable es verificar la idoneidad y capacidad jurídica para obligarse y cumplir con el objeto del contrato, de la persona natural o jurídica elegida para ejecutar el contrato.

5.1 Experiencia Habilitante

El FONDO calificará técnicamente como "Habilitado" al proponente que cumpla con los siguientes requisitos:

El proponente deberá acreditar experiencia en XXXX (Se refiere a la experiencia que se requiera, depende de cada proyecto y sector, por ejemplo, para el caso de transporte podría ser en vías, carreteras, etc., y para el caso de Agua y Saneamiento Básico, debería ser en Acueductos y/o alcantarillado, para Educación en instituciones o edificaciones educativas, así como del proceso y tipo de actividad a contratar, por ejemplo, obra, interventoría, dotación, etc.)¹³, presentando mínimo uno (1) y máximo seis (6) contratos los cuales serán verificados de la siguiente manera:

Número de contratos con los cuales el proponente cumple la experiencia acreditada	Valor mínimo a certificar (como % del Presupuesto Oficial expresado en SMMLV)
De 1 hasta 2	100%
De 3 hasta 4	120%
De 5 hasta 6	150%

De presentarse más de tres (3) contratos para acreditar la experiencia, al menos uno debe certificar el 50% del POE expresado en SMMLV.

La verificación se hará con base en la sumatoria de los valores totales ejecutados (incluido IVA) en SMMLV de los contratos que cumplan con los requisitos establecidos en los TCC.

El Proponente cumple el requisito de experiencia si la sumatoria de los valores totales ejecutados (incluido IVA) de los contratos expresados en SMMLV es mayor o igual al valor mínimo a certificar establecido en la tabla anterior.

En caso que el número de contratos con los cuales el proponente acredita la experiencia no satisfaga el porcentaje mínimo a certificar establecido en la tabla anterior, se calificará al proponente como no hábil.

¹³ Se recomienda precisar las definiciones importantes de la experiencia exigida

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

Si el proponente no aporta el Formato XX – Experiencia o relaciona o anexa más de seis (6) contratos, para efectos de la verificación de la experiencia se tendrán en cuenta cómo máximo los seis (6) contratos aportados de mayor valor.

Para los proponentes plurales, uno de los integrantes de la figura asociativa deberá tener una participación igual o superior al 50%, así mismo, cada uno de los integrantes deberá acreditar una participación igual o superior al 20%.

El integrante que tenga el mayor porcentaje de participación (igual o superior al 50%) deberá acreditar, por lo menos, el 50% de experiencia referida al presupuesto oficial.

La experiencia del oferente plural (consorcios, uniones temporales o promesas de sociedad futura) corresponde a la suma de la experiencia que acredite cada uno de los integrantes del proponente plural. En todo caso, cada integrante deberá acreditar al menos un (1) contrato, independientemente del número de integrantes de la figura asociativa.

(Ajustar la redacción si el criterio de verificación o evaluación es el de unidad de medida).

Si durante el Estudio y Análisis del Mercado el área solicitante de la contratación evidencia que los anteriores requisitos no son equiparables al sector específico objeto de la contratación, podrán establecerse requerimientos diferentes a los propuestos, para lo cual se deberá dejar soportado el estudio realizado en el documento de análisis del mercado.

Así mismo, si se adelanta una contratación por grupos, se deberán ajustar los requerimientos de capacidad técnica de forma tal que se garantice que los proponentes cumplan con la capacidad técnica para ejecutar los grupos a los que presenten oferta.

5.1.1 Para Consultorías e Interventorías

En el caso de consultorías e interventorías, adicionalmente al requisito de experiencia del proponente anterior, se deberá establecer como requisito habilitante, la exigencia de un equipo de trabajo definido por la entidad de acuerdo con las necesidades específicas del proyecto, siguiendo el siguiente formato:

PERSONAL	TÍTULO PROFESIONAL	EXPERIENCIA GENERAL (MÍNIMA)	EXPERIENCIA ESPECIFICA (MÍNIMA)
Un (1) Director de Interventoría / Consultoría (según aplique)	XXX	XXX (XX) años de experiencia profesional general	Mínimo XXX (X) años deberá ser certificado como director, coordinador o gerente de Interventoría/Consultoría (según aplique) en XXX
Un (1) XXX (...)	XXX (...)	XXX (XX) años de experiencia profesional general (...)	Mínimo XXX (X) años deberá ser certificado como XXX (según aplique) en XXX (...)

Cada sector y macroproyecto en la estructuración de sus respectivos procesos deberá incluir el personal que de acuerdo con el análisis del proyecto, consideren necesarios para su correcta ejecución.

El personal presentado no podrá ser retirado por el Contratista durante la ejecución del contrato, salvo que sea remplazado por otro que tenga mínimo las mismas condiciones presentadas por el inicial, remplazo que será autorizado de manera previa por el FONDO. Este remplazo no podrá ser efectuado en el primer año de ejecución del contrato.

5.2 Factores Calificables

Para Invitaciones cerradas y abiertas, deberán tenerse en cuenta los lineamientos descritos a continuación:

5.2.1 Contratos de Obra

El Fondo evaluará la experiencia adicional, factor de calidad, el apoyo a la industria nacional, trabajadores con discapacidad y la oferta económica, de los proponentes habilitados y no rechazados en la etapa de verificación, y les asignará la calificación que les corresponda, según los requisitos establecidos en este numeral, así:

FACTOR DE SELECCIÓN	MÉTODO DE EVALUACIÓN	RESULTADO DE LA EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN
Factor de calidad / Factor técnico adicional	Calificación cuantitativa	Máximo 290 puntos
Experiencia adicional	Calificación cuantitativa	Máximo 200 puntos
Apoyo a la Industria Nacional	Calificación cuantitativa	Máximo 100 puntos
Trabajadores con discapacidad	Calificación cuantitativa	Máximo 10 puntos
Oferta Económica	Calificación cuantitativa	Máximo 400 puntos

Nota 1: Los puntajes de experiencia adicional y Factor de calidad / Factor técnico adicional pueden ajustarse de conformidad con las particularidades del proceso de contratación.

Nota 2: Si se adelanta una contratación por grupos, se deberán ajustar los requisitos ponderables teniendo en cuenta los grupos a los que pueda presentar oferta un proponente.

5.2.1.1 Factor de Calidad/Factor Técnico Adicional

Para la determinación del factor de calidad de la oferta, se debe tener en cuenta la ponderación de elementos de calidad y precio. Este factor tendrá una puntuación en total de **290** puntos.

A continuación, se presentan algunos ejemplos de los criterios que sirven para estructurar una ponderación de los elementos de calidad en el proceso de selección. Se puede usar todos o solo algunos o unos diferentes, dependiendo del proceso de contratación de la obra a contratar:

- ✓ Disponibilidad de los equipos a utilizar en las obras = xxx puntos

Para puntuar en este factor, el proponente habilitado deberá responder afirmativamente en el formato establecido por el Fondo, que se compromete a asignar al proyecto la maquinaria y el equipo requerido para la ejecución de la obra, cuyos modelos se encuentren dentro de los cinco (5) años a diez (10) anteriores (Estos años son a manera de ejemplo, pero dependiendo de la particularidad de cada proyecto, se deberá establecer el requisito) a la fecha de cierre del proceso, para lo cual se le otorgarán XXX (XXX) puntos.

A. Maquinaria y equipos exigidos con modelos dentro de los últimos cinco (5) años = XX puntos

Retroexcavadoras	XX puntos
Volquetas	XX puntos
Aplanadoras	XX puntos

Al proponente que responda negativamente o que no responda o cuyo ofrecimiento no corresponda en su integridad con lo solicitado por el Fondo, se le calificará este factor con **cero (0) puntos**.

B. Maquinaria y equipos exigidos con modelos dentro de los últimos diez (10) años = XX puntos

Retroexcavadoras	XX puntos
Volquetas	XX puntos
Aplanadoras	XX puntos

Para puntuar en este factor, el proponente habilitado deberá responder afirmativamente en el formato establecido por el Fondo, que se compromete a asignar al proyecto los demás equipos y maquinaria que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual diferentes a los equipos y maquinaria exigidos en el factor A, cuyos modelos se encuentren dentro de los diez (10) años a la fecha de cierre de la invitación cerrada (o abierta), para lo cual se le otorgarán XX (XX) puntos.

Al proponente que responda negativamente o que no responda o cuyo ofrecimiento no corresponda en su integridad con lo solicitado por el Fondo, se le calificará este factor con **cero (0) puntos**.

Cuando se establezca como factor calificable la maquinaria, se deberá exigir con la presentación de la propuesta: tarjeta de propiedad de la maquinaria o contrato de arrendamiento (leasing), con el fin de obtener el puntaje.

Igualmente, en los términos y condiciones contractuales, de los contratos de obra e interventoría, se deberá incluir que previo al inicio de la etapa de ejecución de obra, se verifique que la maquinaria se encuentra operativa y en buen estado.

- ✓ Puntaje por especificación de mejores características de la obra (por ejemplo mejores acabados o acabados adicionales a los especificados en los diseños) = xxx puntos.

Se dará puntaje de XXX (XXX) puntos, al proponente habilitado que, de acuerdo con el presupuesto de obra definitivo en la etapa de diseños, en lo que corresponde a la especificación XXXXX, se comprometa por escrito mediante su manifestación en el Formato establecido por el FONDO a instalar u ofrecer XXXX con una especificación de más alta calidad, es decir con mejores especificaciones, asumiendo el costo y cumpliendo con lo requerido por la Entidad.

Al proponente que responda negativamente o que no responda o cuyo ofrecimiento no corresponda en su integridad con lo solicitado por el Fondo, se le calificará este factor con cero (0) puntos.

Para establecer estos criterios, el sector o macroproyecto encargado, deberá verificar que el costo del criterio calificable no supere el 3%.

- ✓ Puntaje por mayor frentes de trabajo= xxx puntos.

Se dará puntaje de XXX (XXX) puntos, al proponente habilitado que, de acuerdo con la programación de obra definitiva, producto de la etapa de diseños, manifieste expresamente mediante el Formato establecido por el Fondo su compromiso de poner a disposición de la obra los frentes de trabajo necesarios para laborar veinticuatro (24) o dieciséis (16) horas en los hitos críticos:

- Veinticuatro (24) horas = XXX puntos
- Dieciséis (16) horas = XXX puntos

Al proponente que responda negativamente o que no responda o cuyo ofrecimiento no corresponda en su integridad con lo solicitado por el Fondo, se le calificará este factor con **cero (0) puntos**.

5.2.1.2 Experiencia Adicional

El Fondo asignará hasta **200** puntos al proponente singular o plural que acredite experiencia en **XXX** (Una condición especial o experiencia específica que requiera el proceso de contratación en particular, por ejemplo en instituciones educativas, hospitales, algún material para tuberías, etc.) que supere el **XX%** del presupuesto estimado en SMMLV o de **XXX (unidad de medida del proceso a contratar)**, mediante la presentación de **máximo un (1) contrato**¹⁴.

¹⁴ Se establece un tope de máximo 1 certificación, cada sector o macroproyecto encargado de establecer los requisitos técnicos deberá determinar la cantidad a exigir según la complejidad y particularidad del proceso de selección.
Nota: se recomienda definir los conceptos necesarios sobre la experiencia exigida, para establecer claramente qué experiencia será tenida en cuenta dentro de la definición planteada.

✓ Puntaje de la experiencia adicional

El puntaje por concepto de experiencia específica calificable se obtendrá teniendo en cuenta el valor total de **máximo un (1) contrato**, que podrá ser adicional a los presentados para certificar la experiencia habilitante o parte de éstos (para lo cual, el proponente deberá indicar explícitamente cuál de ellos será objeto de calificación dentro del Formato de Experiencia Calificable); lo anterior, siempre y cuando dicho contrato cumpla con la experiencia señalada anteriormente.

Se presenta la siguiente tabla a manera de ejemplo:

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ADICIONAL		
Nº	Descripción	Puntaje
1	Valor mayor al 50% y hasta el 75% del presupuesto oficial o unidad de medida de la presente invitación, expresado en SMMLV.	XXX
2	Valor mayor al 75% y hasta el 99% del presupuesto oficial o unidad de medida de la presente invitación, expresado en SMMLV.	XXX
3	Valor mayor o igual al 100% del presupuesto oficial o unidad de medida de la presente invitación, expresado en SMMLV.	XXX

En caso de no acreditar experiencia adicional o si ésta es menor o igual al **XX%** del presupuesto oficial en SMMLV o unidad de medida, el proponente obtendrá cero (0) puntos por este criterio.

Si alguna experiencia incumple cualquiera de los requisitos establecidos en el numeral de **"REGLAS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA ESPECÍFICA CALIFICABLE"** no será tomada en cuenta para la evaluación y dicha experiencia obtendrá cero (0) puntos.

Nota 1: Lo señalado en lo correspondiente en la descripción de la tabla anterior **"Asignación de Puntaje por Experiencia Especifica Calificable"**, puede ser objeto de ajuste de acuerdo a la complejidad y las particularidades del proceso de selección.

Nota 2: Los requisitos de experiencia adicional (calificable), teniendo en cuenta que afecten la asignación de puntaje, no podrán ser objeto de subsanación, por lo que, los mismos deben ser aportados por los proponentes desde el momento mismo de la presentación de la oferta. Por lo cual, si se presenta una misma experiencia tanto de requisito habilitante como calificable, de solicitarse subsanación, la misma será tomada en cuenta para habilitar al proponente y como experiencia calificable obtendrá cero (0) puntos.

5.2.2 Contratos de Compraventa/Suministro/Adquisición

El Fondo evaluará la experiencia adicional, factor de calidad, el apoyo a la industria nacional, trabajadores con discapacidad y la oferta económica, de los proponentes habilitados y no rechazados en la etapa de verificación, y les asignará la calificación que

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

les corresponda, según los requisitos establecidos en este numeral. A continuación se presenta la siguiente tabla a manera de ejemplo, así:

FACTOR DE SELECCIÓN	MÉTODO DE EVALUACIÓN	RESULTADO DE LA EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN
Factor de calidad / Factor técnico adicional	Calificación cuantitativa	Máximo 200 puntos
Experiencia adicional	Calificación cuantitativa	Máximo 200 puntos
Apoyo a la Industria Nacional	Calificación cuantitativa	Máximo 100 puntos
Trabajadores con discapacidad	Calificación cuantitativa	Máximo 10 puntos
Oferta Económica	Calificación cuantitativa	Máximo 490 puntos

5.2.2.1 Factor de Calidad/Factor Técnico Adicional

Para la determinación del factor de calidad de la oferta, se debe tener en cuenta la ponderación de elementos de calidad y precio. Este factor tendrá una puntuación en total de **200** puntos.

Según las necesidades de cada proceso de contratación, se podrá evaluar la asignación de puntaje adicional por aspectos tales como capacitaciones adicionales o extensión de garantía, por ejemplo, como se indica a continuación:

✓ Garantía superior

El Fondo para el presente proceso exige para todos los bienes solicitados la garantía establecida en los TCC.

Cumplido este requisito el Fondo otorgará un puntaje de hasta XXX (XXX) puntos, a las propuestas que oferten garantía adicional a la exigida para todos los bienes solicitados, como se describe a continuación:

CALIFICACIÓN GARANTÍA SUPERIOR (190 PUNTOS)	
Número de meses promedio de la cobertura adicional para el total de bienes ofertados	Puntaje
Entre seis (6) y doce (12) meses	XXX
Más de doce (12) meses	XXX

Otro ejemplo a utilizarse puede ser el ofrecimiento de capacitaciones adicionales a las exigidas como obligatorias.

5.2.2.2 Experiencia Adicional

El Fondo asignará hasta **XXX** puntos al PROPONENTE singular o plural que acredite experiencia en **XXX** (Una condición especial o experiencia específica que requiera el proceso de contratación en particular) que supere el XX% del presupuesto estimado en SMMLV o de XXX (unidad de medida del proceso a contratar), mediante la presentación de **máximo un (1) contrato**¹⁵.

✓ Puntaje de la experiencia adicional

El puntaje por concepto de experiencia adicional se obtendrá teniendo en cuenta el valor total de **máximo un (1) contrato**, que podrá ser adicional a los presentados para certificar la experiencia habilitante o parte de éstos (para lo cual, el proponente deberá indicar explícitamente cuál de ellos será objeto de calificación); lo anterior, siempre y cuando dicho contrato cumpla con la experiencia señalada anteriormente.

A continuación se presenta la siguiente tabla a modo de ejemplo, la cual dependerá de las particularidades del proceso de contratación:

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ADICIONAL		
Nº	Descripción	Puntaje
1	Valor mayor al 50% y hasta el 75% del presupuesto oficial o unidad de medida de la presente invitación, expresado en SMMLV.	XX
2	Valor mayor al 75% y hasta el 99% del presupuesto oficial o unidad de medida de la presente invitación, expresado en SMMLV.	XX
3	Valor mayor o igual al 100% del presupuesto oficial o unidad de medida de la presente invitación, expresado en SMMLV.	XXX

En caso de no acreditar experiencia específica calificable o si ésta es menor o igual al **XX%** del presupuesto oficial en SMMLV o unidad de medida, el proponente obtendrá cero (0) puntos por este criterio.

Si alguna experiencia incumple cualquiera de los requisitos establecidos en el numeral de **REGLAS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA ESPECÍFICA CALIFICABLE** no será tomada en cuenta para la evaluación y dicha experiencia obtendrá cero (0) puntos.

Nota: Si se adelanta una contratación por grupos, se deberán ajustar los requerimientos de capacidad técnica de forma tal que se garantice que los proponentes cumplan con la capacidad técnica para ejecutar los grupos a los que presenten oferta, así como deberá ajustarse lo concerniente a la experiencia específica calificable.

¹⁵ Se establece un tope de máximo 1 certificación, cada sector encargado de establecer los requisitos técnicos deberá determinar la cantidad a exigir según el proceso de selección.

5.2.3 Contratos de Interventoría y/o Consultoría

Para los casos en los cuales con base en el ART. 2.13.1.2. —Modalidades de selección, párrafo 1¹⁶ del Decreto 2387 de 2015, se determine como modalidad de selección la Invitación Cerrada o Abierta para las consultorías o interventorías, se deberán definir los siguientes factores de ponderación:

El Fondo evaluará los factores técnicos de los proponentes habilitados y no rechazados en la etapa de verificación, y les asignará la calificación que les corresponda, según los requisitos establecidos.

A continuación se presenta la siguiente tabla a modo de ejemplo:

FACTOR DE SELECCIÓN	MÉTODO DE EVALUACIÓN	RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN
Experiencia Adicional	Calificación cuantitativa	Máximo 400 Puntos
Formación y Experiencia adicional del Equipo de Trabajo	Calificación Cuantitativa	Máximo 490 Puntos
Apoyo a la Industria Nacional	Calificación cuantitativa	Máximo 100 Puntos
Trabajadores con discapacidad	Calificación cuantitativa	Máximo 10 Puntos

5.2.3.1 Experiencia Adicional

El puntaje por concepto de experiencia específica calificable se obtendrá teniendo en cuenta el valor total de **máximo un (1) contrato**¹⁷, que podrá ser adicional a los presentados para certificar la experiencia habilitante o parte de éstos (para lo cual, el proponente deberá indicar explícitamente cuál de ellos será objeto de calificación); lo anterior, siempre y cuando dicho contrato cumpla con la experiencia señalada anteriormente. Para la asignación de puntaje se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ADICIONAL		
Nº	Descripción	Puntaje
1	Valor mayor al 50% y hasta el 75% del presupuesto oficial expresado en SMMLV o unidad de medida de la presente invitación, que acredite experiencia específica en XXXX	XXX
2	Valor mayor al 75% y hasta el 99% del presupuesto oficial expresado en SMMLV o unidad de medida de la presente invitación, que acredite experiencia específica en XXXX	XXX

¹⁶ PAR. 1º—Sin perjuicio de las causales definidas en el numeral 3 del presente artículo, en aquellos casos en que por las características del objeto a contratar se considere conveniente, se podrá adelantar un proceso de invitación abierta o cerrada según se determine.

¹⁷ Se establece un tope de máximo 1 certificación, cada sector o macroproyecto encargado de establecer los requisitos técnicos deberá determinar la cantidad a exigir según la complejidad y particularidad del proceso de selección.

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ADICIONAL		
Nº	Descripción	Puntaje
3	Valor mayor o igual al 100% del presupuesto oficial expresado en SMMLV o unidad de medida de la presente invitación, que acredite experiencia específica en XXXX	XXX

En caso de no acreditar Experiencia Específica del Proponente, el oferente obtendrá cero (0) puntos.

Si alguna experiencia incumple cualquiera de los requisitos establecidos en el numeral de REGLAS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA no será tenida en cuenta para la evaluación y dicha experiencia obtendrá cero (0) puntos.

Nota: Los requisitos de experiencia adicional calificable, teniendo en cuenta que afecten la asignación de puntaje, no podrán ser objeto de subsanación, por lo que, los mismos deben ser aportados por los proponentes desde el momento mismo de la presentación de la oferta. Por lo cual si se presenta una misma experiencia tanto de requisito habilitante como calificable, de solicitarse subsanación, la misma será tenida en cuenta para habilitar al proponente y como experiencia calificable obtendrá cero (0) puntos.

5.2.3.2 Formación y Experiencia Adicional del Equipo de Trabajo

Para los contratos de Consultoría e Interventoría se deberá definir la formación académica y experiencia específica adicional por parte del personal del equipo de trabajo habilitante que se requiera.

A manera de ejemplo, se presenta la calificación del director de interventoría/consultoría de acuerdo con la siguiente tabla:

PERSONAL	FORMACION ACADEMICA ADICIONAL	EXPERIENCIA ADICIONAL
Director de Interventoría/Consultoría	Postgrado en XXX - Puntaje máximo XXX puntos	Se otorgará un puntaje máximo XXX puntos, si acredita experiencia específica adicional hasta en XXX (XX) años como director, coordinador o gerente de interventoría/consultoría en XXXX , asignando XX puntos por cada año certificado. (Esta experiencia debe ser adicional a la experiencia general y específica habilitante)
TOTAL PUNTAJE MÁXIMO – XXX Puntos		

Se deberá calificar la formación y experiencia adicional de los profesionales del equipo de trabajo habilitante que se requiera, distribuyendo el total de 490 puntos.

Es recomendable, calificar con mayor puntaje la experiencia del personal en lugar de los títulos de posgrado adicionales.

El personal presentado no podrá ser retirado por el Contratista durante la ejecución del contrato, salvo que sea remplazado por otro que tenga mínimo mismas condiciones presentadas por el inicial, remplazo que será autorizado de manera previa por el FONDO; este remplazo no podrá ser efectuado en el primer año de ejecución del contrato.

5.2.4 Protección a la Industria Nacional

(Aplica para todos los procesos que se adelanten en modalidad de invitación cerrada o abierta)

Con el fin de fomentar el apoyo a la industria nacional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 816 de 2003, se deberá declarar por escrito por parte del Proponente, la procedencia nacional y/o extranjera del total del equipo mínimo de profesionales que será puesto al servicio en la ejecución del contrato.

La omisión de la información requerida en este numeral, no será subsanable por ser factor de asignación de puntos, en todo caso, la no presentación de la información requerida no restringe la participación del proponente, ni es causal de rechazo de las ofertas.

El documento contentivo del ofrecimiento del Apoyo a la Industria Nacional deberá ser anexado por el proponente con la oferta, diligenciando el **Formato XX - Compromiso de Apoyo a la Industria Nacional**, y no será admitido con posterioridad a la fecha y hora del cierre para la entrega de ofertas.

De no presentar el formato destinado al proceso que contenga el ofrecimiento aquí establecido y en las condiciones previstas en estos términos y condiciones contractuales, no se otorgará puntaje por este factor.

Este factor se evaluará con base en la Ley 816 de 2003 con el fin de garantizar el Apoyo a la Industria Nacional con fundamento en la documentación aportada, así:

- Cuando el proponente oferte bienes o servicios con el 100% de personal nacional o de trato nacional, para la ejecución del objeto de la presente invitación, se le asignarán **cien (100) puntos**.

Para los efectos del presente numeral y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015, se entiende por "**servicios nacionales**" los prestados por personas naturales colombianas o residentes en Colombia o por personas jurídicas constituidas de conformidad con la legislación colombiana.

Igualmente para la aplicación del puntaje del presente factor y según el párrafo del artículo 1 de la Ley 816 de 2003, modificado por el artículo 51 del Decreto Ley 0019 de 1012 y reglamentado por el artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015, se otorgará

trato nacional a aquel servicio que aunque sea ofrecido por un proponente extranjero, el mismo acredita condiciones de "Reciprocidad".

Si el proponente es un consorcio o una unión temporal que está conformado por personas de las señaladas en este numeral, la propuesta respectiva obtendrá **100 puntos** en el factor de "**APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL**".

- Cuando el proponente oferte bienes o servicios extranjeros incorporando componente nacional o de trato nacional para el desarrollo de servicios profesionales, técnicos y operativos, su propuesta obtendrá **50 puntos** por el factor "APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL."

Así mismo, si el proponente extranjero se presenta en este proceso como parte de un Consorcio o de una Unión Temporal en la que como mínimo uno de sus integrantes es una persona de las que cumplen con lo establecido en el numeral anterior, su propuesta obtendrá **50 puntos** por el factor "**APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL**."

- Cuando el proponente oferte bienes o servicios extranjeros 100% sin reciprocidad, o que no cumplan con lo señalado en el numeral anterior, el Proponente no obtendrá puntaje alguno por el factor "APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL". Es decir, su puntaje será **CERO (0) PUNTOS**. Para los efectos del presente numeral, se entiende por "**servicios extranjeros**" aquellos ofrecidos por proponentes extranjeros.

En el evento de no anexar la información solicitada, no se asignará puntaje.

El compromiso de apoyo a la industria nacional es de obligatorio cumplimiento y, en caso de resultar seleccionada una oferta que lo haya suscrito, el proponente seleccionado deberá cumplir estrictamente y en plenitud con su compromiso y obligación.

La validez y cumplimiento del compromiso de apoyo a la industria nacional será verificada en el momento de entrega de las hojas de vida de todos los integrantes del equipo mínimo.

EL FONDO terminará anticipadamente el Contrato, con justa causa, sin que haya lugar al reconocimiento de perjuicios o de suma alguna a favor del CONTRATISTA, si, éste no acredita el cumplimiento del compromiso previsto en este numeral y procederá a seleccionar al proponente que ocupe el siguiente puesto en el orden de elegibilidad, siempre y cuando la oferta de este sea igualmente favorable para la Entidad.

5.2.4.1 Modo de Acreditar el Apoyo a la Industria Nacional

Conforme con lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015, se otorgará tratamiento de bienes y servicios nacionales a: i) los oferentes, bienes y servicios provenientes de Estados con los cuales Colombia tenga Acuerdos Comerciales, en los términos establecidos en tales Acuerdos Comerciales; o ii) a los bienes y servicios provenientes de Estados con los cuales no exista un Acuerdo Comercial pero respecto de los cuales el Gobierno nacional haya certificado que los oferentes de bienes y servicios nacionales gozan de trato nacional, con base en la revisión y comparación de

la normativa en materia de compras y contratación pública de dicho Estado; o iii) a los servicios prestados por oferentes miembros de la Comunidad Andina de Naciones teniendo en cuenta la regulación andina aplicable a la materia.

El Ministerio de Relaciones Exteriores expedirá el certificado por medio del cual se acredite la situación mencionada en el numeral ii) anterior en relación con un Estado en particular, lo cual no es requerido para acreditar las situaciones a las que se refieren los i) y (iii) precedentes.

5.2.5 Trabajadores con Discapacidad

En los procesos de la Entidad, para incentivar el sistema de preferencias a favor de las personas con discapacidad, se podrá otorgar el **uno por ciento (1%)** del total de los puntos establecidos en los TCC, a los proponentes que acrediten la vinculación de trabajadores con discapacidad en su planta de personal, de acuerdo con los siguientes requisitos:

- La persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, según corresponda, certificará el número total de trabajadores vinculados a la planta de personal del proponente o sus integrantes a la fecha de cierre del proceso de selección.
- Acreditar el número mínimo de personas con discapacidad en su planta de personal, de conformidad con lo señalado en el certificado expedido por el Ministerio de Trabajo, el cual deberá estar vigente a la fecha de cierre del proceso de selección.

Verificados los anteriores requisitos, se asignará el 1%, a quienes acrediten el número mínimo de trabajadores con discapacidad, señalados a continuación:

Número total de trabajadores de la planta de personal del proponente	Número mínimo de trabajadores con discapacidad exigido
Entre 1 y 30	1
Entre 31 y 100	2
Entre 101 y 150	3
Entre 151 y 200	4
Más de 200	5

Si la oferta es presentada por un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura o estructura plural, se tendrá en cuenta la planta de personal del integrante del proponente plural que aporte como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la experiencia requerida para la respectiva contratación.

El no allegar con la propuesta al momento del cierre del proceso, las certificaciones que acrediten los requisitos establecidos en el presente numeral darán lugar a que la propuesta obtenga **ceros (0)** puntos de calificación por este concepto.

5.3 Reglas para Acreditar la Capacidad Técnica - Experiencia Habilitante y Experiencia Específica Calificable

La experiencia que se pretenda acreditar para dar cumplimiento a la capacidad técnica exigida en los TCC, deberá cumplir con las siguientes reglas, sin excepción:

- Que las actividades ejecutadas correspondan a las señaladas como experiencia habilitante y calificable, según el caso, y guarden relación directa con el objeto de la contratación que se adelanta.
- La experiencia debe relacionarse en el correspondiente **iError! No se encuentra el origen de la referencia.** (Habilitante y Calificable). Los Proponentes Plurales deberán indicar qué integrante aporta cada uno de los contratos señalados en el respectivo Formato. Este documento deberá ser presentado por el Proponente Plural y no por cada integrante.
- Adicional al diligenciamiento del Formato, para efectos de acreditación de la experiencia, los soportes se deberán aportar mediante alguna de las alternativas permitidas en el numeral "MODO DE ACREDITAR LA CAPACIDAD TÉCNICA – EXPERIENCIA".
- Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de contratos celebrados con Entidades Estatales o con particulares (Para lo cual la Entidad podrá solicitar los documentos que considere convenientes para acreditar la experiencia).
- En caso de existir diferencias entre la información relacionada en los Formatos y los documentos soporte anexados para acreditar la experiencia, prevalecerá el documento soporte (alternativas permitidas).
- No serán válidas experiencias de mantenimiento ni adecuación (**En todo caso, cada sector o macroproyecto deberá determinar cuáles tipos de actividades se valdrán según las características y particularidades del proceso de contratación en específico**).
- Para efectos de acreditación de la experiencia específica calificable podrán ser considerados los contratos mediante los cuales los proponentes acreditaron el cumplimiento de la experiencia habilitante.
- Cuando se presenten experiencias en las que se acrediten varias actividades o alcances o varios proyectos, solo se tendrá en cuenta la experiencia requerida en los TCC. Únicamente el porcentaje y el valor correspondiente a la experiencia solicitada será tenido en cuenta.
- Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio o Unión Temporal, el valor a considerar será el certificado en el documento correspondiente, multiplicado por el porcentaje de participación que tuvo el integrante o los integrantes.
- Cuando el contrato que se aporte para la experiencia haya sido ejecutado por un Consorcio o Unión Temporal, y dos (2) o más de sus integrantes conformen un Proponente Plural para participar en el presente proceso, dicho contrato se entenderá aportado como un (1) solo contrato y se tendrá en cuenta para el aporte de la experiencia la sumatoria de los porcentajes de los integrantes del Consorcio

- o Unión Temporal que ejecutaron el contrato y que están participando en el presente proceso.
- Los contratos con los cuales pretendan acreditar experiencia, en caso de haber sido ejecutados en Consorcio o en Unión Temporal, se tendrán en cuenta para acreditar este requisito, de acuerdo con el porcentaje de participación que en su ejecución hubiese tenido el PROPONENTE, siempre y cuando esta sea por lo menos igual al 20%.
 - Para los proponentes plurales, uno de los integrantes de la figura asociativa deberá tener una participación igual o superior al 50%, así mismo, cada uno de los integrantes deberá acreditar una participación igual o superior al 20%.
 - El integrante que tenga el mayor porcentaje de participación (igual o superior al 50%) deberá acreditar el 50% de experiencia referida al presupuesto oficial y en caso que en la figura asociativa se haga distribución específica de actividades, deberá estar incluido como ejecutor de las actividades para las cuales presentó la experiencia solicitada.
 - Cuando la persona jurídica que tenga la calidad de proponente o integrante de estructura plural, según sea del caso, no cuente con más de tres (3) años de constituida para el cierre inicial del proceso, la experiencia de los socios, accionistas que la integran se podrá acumular para su contabilización como experiencia de la persona jurídica proponente. Para los contratos que sean aportados por socios de empresas que no cuentan con más de tres (3) años de constituidas, deben adjuntar un documento suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador Público (según corresponda) donde se indique la conformación de la empresa. En estos casos, la Entidad no tendrá en cuenta la experiencia aportada cuando los socios se encuentren inhabilitados. La Entidad tendrá en cuenta la experiencia individual de los accionistas, socios o constituyentes de la sociedad hasta los tres (3) años de constituida. Lo anterior no es aplicable cuando en los TCC se determine que la constitución de la persona jurídica no pueda ser menor a tres años.
 - Contratos en el extranjero: En caso de la acreditación de experiencia a través de contratos ejecutados en el extranjero cada sector o macroproyecto puede establecer su no validez, teniendo en cuenta factores como la necesidad que la experiencia cumpla con las normas específicas de Colombia, por ejemplo, para el Sector Salud.
 - No se valdrán autocertificaciones, entendidas como: i) Cualquier certificación expedida por el oferente para acreditar su propia experiencia. ii) Cualquier certificación expedida por figuras asociativas en la que el oferente o los integrantes de la misma hayan hecho parte.
 - Se precisa la siguiente excepción para el sector vivienda: en el caso de acreditar la experiencia mediante la ejecución de proyectos propios deberán sustentar la ejecución presentando copia de la licencia de construcción y una certificación suscrita por el revisor fiscal o por el representante legal del proponente y el contador, cuando la figura del revisor fiscal no exista.
 - La experiencia será válida siempre que haya sido ejecutada y terminada durante los xxxxx años anteriores a la fecha de cierre de invitación.
 - Para la acreditación de experiencia de los contratos derivados de contratos principales (subcontratos), el Proponente deberá aportar los documentos que se describen a continuación:

- Certificación del subcontrato. Certificación expedida con posterioridad a la fecha de terminación del subcontrato, la cual debe encontrarse debidamente suscrita por el representante legal del contratista del contrato principal. Así mismo, debe contener la información requerida en los términos y condiciones contractuales para efectos de acreditación de la experiencia.
- Certificación expedida por el Contratante del contrato principal del cual se derivó el subcontrato. Dicha certificación debe contener la información requerida para acreditar experiencia y la siguiente:
 - Alcance del contrato, en las que se pueda evidenciar las actividades subcontratadas que pretendan ser acreditadas para efectos de validación de experiencia, en el presente proceso de selección.
 - Autorización del Contratante por medio de la cual se autoriza el subcontrato. En caso que no requiera autorización, el Proponente podrá aportar con su propuesta alguno de los siguientes documentos que den cuenta de esa circunstancia: (i) copia del contrato o (ii) certificación emitida por la entidad.

Para los subcontratos, las actividades subcontratadas solo serán válidas para el subcontratista cuando ambos se presenten al Proceso de Contratación; es decir, dichas actividades no serán tenidas en cuenta para efectos de acreditación de experiencia del contratista directo.

En todo caso, la experiencia será válida para quien efectivamente haya ejecutado las actividades exigidas.

Los Proponentes deberán advertir a la Entidad cuando en otros procesos, el contratista original haya certificado que, dentro de su contrato, se llevó a cabo la subcontratación, por cuanto tales actividades no serán tenidas en cuenta para efectos de acreditación de experiencia del contratista original. Para tal fin, deberán informar a la Entidad, mediante comunicación escrita, indicando el proceso en el cual el contratista certificó la respectiva subcontratación.

La obligación de informar las situaciones de subcontratación estará en cabeza de los Proponentes y de ninguna manera dicha obligación será de la Entidad. En aquellos casos en los que el Proponente no advierta tal situación, la Entidad no tendrá responsabilidad alguna por cuanto no fue advertida. En ese caso, el contrato se contabilizará como un todo y no se tendrá en cuenta lo relacionado con la subcontratación.

La Entidad se reserva el derecho de verificar la información suministrada por el proponente y de solicitar las aclaraciones u otros documentos que considere convenientes para acreditar la experiencia.

5.4 Modo de Acreditar la Capacidad Técnica - Experiencia Habilitante y Experiencia Específica Calificable

La experiencia del proponente se demostrará con la información contenida en las certificaciones correspondientes.

Para acreditar la **Experiencia Habilitante** se deberá diligenciar el Formato Experiencia Habilitante, así como para acreditar la **Experiencia Específica Calificable** se deberá diligenciar el Formato Experiencia Específica Calificable, y aportar los respectivos soportes presentando alguna de las siguientes alternativas:

Alternativa A. Certificación o constancia expedida por la entidad contratante, en la que conste el cumplimiento (recibo a satisfacción del contrato) y/o liquidación del contrato o proyecto.

Alternativa B. Copia del contrato con su correspondiente acta de terminación, y/o de entrega y recibo final, y/o acta de liquidación, donde conste la ejecución del mismo, la cual deberá venir suscrita según corresponda, por el Interventor y/o supervisor y/o representante de la entidad contratante y el Contratista.

Para que la documentación de cualquiera de las anteriores alternativas que acredite la experiencia solicitada, sea idónea para la verificación, es necesario que contenga la siguiente información:

- Nombre del contratante
- Nombre del contratista y porcentaje de participación del proponente o de cada uno de sus integrantes en caso de pluralidad
- Objeto del contrato o proyecto
- Valor Ejecutado / Unidad de Medida
- Actividades y/o productos desarrollados
- Plazo del contrato
- Fecha de inicio
- Fecha de terminación

En el evento en que en las alternativas antes previstas no se informe el porcentaje de participación del proponente, éste deberá aportar el documento de constitución de la figura asociativa o acuerdo de voluntades en donde se evidencie dicho porcentaje.

Los proponentes deben informar en los respectivo Formatos, el valor ejecutado de los contratos en SMMLV (o unidad de medida, según corresponda) que relacionen para acreditar experiencia. Para el cálculo del valor ejecutado a consignar, se deberá tomar el valor total del contrato, y dividirlo por el valor del SMMLV vigente en el año de terminación de dicho contrato. En caso de que dichos contratos se hubiesen ejecutado bajo alguna modalidad de asociación (Consortio, Unión Temporal u otra), deben registrarse en proporción, según su porcentaje de participación en aquellos contratos.

Se entenderá por valor ejecutado del contrato:

- El que conste en el documento de liquidación del contrato.
- El que corresponda al valor establecido en el certificado o acta de terminación del contrato
- El que corresponda al valor del acta de recibo final o certificado de cumplimiento

Así mismo, si el valor ejecutado de los contratos relacionados para acreditar experiencia se pactó en moneda extranjera, el proponente debe convertirlo a pesos colombianos, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Si el valor está expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD), lo convertirá a pesos colombianos utilizando la tasa representativa del mercado (TRM) correspondiente al día de finalización del respectivo contrato, publicada por el Banco de la República en el enlace: http://www.banrep.gov.co/series-estadisticas/see_ts_trm.htm#tasa
- Si está expresado originalmente en una moneda o unidad de cuenta diferente a Dólares de los Estados Unidos de Norte América, deberá convertirse a ésta moneda, utilizando para ello el valor correspondiente a la tasa de cambio vigente entre el dólar y dicha moneda del día de terminación de contrato, utilizando para tal efecto la tasa media publicada por el Banco de la República en el siguiente enlace <http://www.banrep.gov.co/es/tasas-cambio-mundo>. Excepcionalmente, en el caso en que la tasa de cambio no esté publicada por el Banco de la Republica, se deberá utilizar la publicada por el conversor de divisas OANDA en la página web <https://www.oanda.com/lang/es/currency/convert/>. Hecho esto se procederá en la forma que señala el numeral anterior.

Una vez convertido el precio del contrato a pesos colombianos, debe convertirse al valor del SMMLV del año de terminación de dichos contratos.

En todo caso, el Fondo verificará aritméticamente, con fundamento en la información establecida en los Formatos de Experiencia y los soportes respectivos, el cálculo del valor total ejecutado o facturado de cada contrato, el de su conversión a pesos colombianos, cuando esto último resulte procedente, y corregirá los errores aritméticos que presenten las correspondientes operaciones. El valor corregido será el que servirá de base para la verificación de este requisito.

5.5 Acreditación de la Experiencia del Equipo de Trabajo

Para efectos de verificación el Proponente (Contratista/Consultor, según el momento en el que se acrediten las hojas de vida) deberá allegar los certificados de experiencia y/u otro soporte que permita evidenciar la ejecución del contrato o proyecto, de acuerdo a las siguientes alternativas:

ALTERNATIVA A: Certificado expedido por la entidad contratante (entendida como aquella entidad de derecho público o de derecho privado que contrató el proyecto u obra) donde se evidencie el cargo y/o funciones y/o productos entregados o desarrollados, así como la fecha de ejecución de las actividades y/o productos.

ALTERNATIVA B: Certificado de experiencia expedido por el contratante (sea éste una persona natural o jurídica que contrató los servicios del profesional) donde se evidencie el cargo y/o funciones y/o productos entregados y/o desarrollados así como la fecha de ejecución de las actividades y/o productos. Además de lo anterior, se deberá adjuntar certificación o soporte de evidencia de la ejecución del proyecto debidamente suscrita por la entidad que contrató la ejecución del proyecto, donde conste que el contratante del profesional ejecutó el proyecto.

ALTERNATIVA C: En el evento de no disponerse de la certificación de que tratan los literales anteriores, se deberá adjuntar copia del contrato y acta liquidación y/o acta de terminación del contrato laboral, de prestación de servicios o el documento que corresponda, donde conste la ejecución del mismo y se evidencie el cargo y/o funciones y/o actividades y/o productos entregados o desarrollados, la cual deberá venir suscrita según corresponda, por el interventor y/o supervisor y/o representante de la entidad contratante y el contratista (profesional).

Las certificaciones de experiencia se consideran expedidas bajo la gravedad del juramento.

No obstante, la Entidad se reserva el derecho de verificar la información que requiera de la propuesta y de acudir a las fuentes, personas, empresas, entidades o aquellos medios que considere necesarios y de solicitar en caso de estimarlo, las aclaraciones o documentos que considere convenientes.

Las certificaciones firmadas por el mismo personal propuesto, es decir, auto certificación, no serán tenidas en cuenta para verificar ni evaluar la experiencia profesional.

Cuando los documentos de las alternativas de acreditación no contengan la información que permita su verificación, el proponente podrá anexar copia de los documentos soportes que sean del caso (siempre y cuando sean expedidos por la entidad contratante), que permitan evidenciar la ejecución del contrato o proyecto o tomar la información que falte.

Todo profesional ofrecido para el proyecto debe acreditar, mediante copia del documento idóneo que está autorizado para ejercer la profesión. En cumplimiento de lo establecido en el párrafo segundo del Art. 20 de la Ley 842 de 2003, el contratista tendrá la obligación de encomendar los estudios, la dirección técnica, la ejecución de los trabajos o la interventoría, a profesionales inscritos en el registro profesional de ingeniería, acreditados con la tarjeta de matrícula profesional o, excepcionalmente, con la constancia o certificado de su vigencia.

Si el personal profesional mínimo propuesto no cumple con los requisitos exigidos en los TCC, el contratista debe reemplazarlo por otro que sí los cumpla. Una vez el FONDO apruebe el personal mínimo requerido, éste no podrá ser cambiado durante la ejecución del contrato, a menos que exista una justa causa, la cual debe ser sustentada ante la entidad, para su evaluación y posterior autorización. En caso de aprobarse el cambio por parte del FONDO, el personal debe reemplazarse por uno de igual o superior categoría que el presentado. Durante el primer año de ejecución del contrato no podrá remplazarse el personal presentado salvo fuerza mayor.

Los títulos de educación superior otorgados por instituciones de educación superior extranjeras, o por instituciones legalmente reconocidas por la autoridad competente en el respectivo país para expedir títulos de educación superior, deben presentarse convalidados por el Ministerio de Educación Nacional, según la normatividad vigente, a menos que se trate de profesionales domiciliados en el exterior que pretendan ejercer temporalmente la profesión en Colombia.

Para el ejercicio de las diferentes profesiones acreditadas por el Ministerio de Educación Nacional, la experiencia profesional se computará a partir de la terminación y aprobación del pensum académico de educación superior. Para poder ejercer legalmente la Ingeniería, sus profesiones afines o sus profesiones auxiliares en el territorio nacional, en las ramas o especialidades, se requiere estar matriculado o inscrito en el Registro Profesional respectivo, que lleva el Copnia, lo cual se acreditará con la presentación de la tarjeta o documento adoptado por este para tal fin.

Para los efectos del ejercicio de la ingeniería o de alguna de sus profesiones afines o auxiliares, la experiencia profesional solo se computará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o del certificado de inscripción profesional, respectivamente.

La formación académica en Colombia, se puede acreditar mediante la presentación del diploma, acta de grado o los certificados expedidos por el centro educativo.

La experiencia como profesor de cátedra, director de proyectos de investigación, de tesis o asesor de proyectos de tesis no se tendrá en cuenta como experiencia específica de los profesionales.

Podrán hacerse las siguientes equivalencias:

Estudios de Posgrado con Título	Experiencia (años)
Especialización	2
Maestría	3
Doctorado	4

El Fondo calculará la experiencia específica con base en la duración total (desde la fecha de inicio y hasta la fecha de terminación) de los proyectos mediante los cuales el proponente pretenda demostrar que los profesionales que ofrece cumplen dicho requisito; en el evento en que la duración de tales proyectos se traslape, el Fondo únicamente tendrá en cuenta uno sólo de ellos.

Para efectos de calcular la experiencia, en el evento en que la certificación no indique la fecha con día, mes y año, se tomará como válido el último día del mes, en que se expidió la certificación.

5.6 Dedicación de Personal

Cuando el proponente seleccionado tenga uno o más contratos en el mismo Sector, se verificará, previo a la suscripción del acta de inicio del contrato, que el personal propuesto no supere el 100% de la dedicación acumulada, en cuyo caso la entidad contratante podrá solicitar el cambio del personal que supere esta dedicación.

En cualquier momento, si el Fondo evidencia que el personal propuesto supera el 100% de la dedicación acumulada en el toda la Entidad, podrá solicitar el cambio del personal que supere esta dedicación.

5.7 A.I.U.

Para el porcentaje de AIU de procesos de obra, se sugiere establecer topes, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Los proponentes solo deben ofertar el componente de la Administración, y el total del AIU debe situarse en un rango entre el 80 y 100% del AIU del presupuesto
- El porcentaje para IMPREVISTOS (I) y UTILIDAD (U) deben ser igual al establecido en el presupuesto oficial.

5.8 Factor Multiplicador

Para procesos de consultoría/interventoría, cada área deberá calcular y establecer el factor multiplicador para cada proceso de contratación. En ningún caso el factor multiplicador establecido puede ser superior al 2.49; así como los proponentes no podrán ofertar un factor multiplicador superior al establecido por la entidad en su presupuesto.

5.9 Acuerdos de niveles de Servicio

Los acuerdos de niveles de servicio que se requieran para la ejecución del contrato, deberán establecerse en los TCC cuando aplique.

6 LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA - EN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

6.1 Condiciones generales

El Fondo Adaptación, en el marco de su régimen legal y de contratación, de sus competencias y de acuerdo con sus necesidades de gestión, deberá adelantar procesos para la provisión de las soluciones de vivienda que sean requeridas, para ello hará uso de las siguientes modalidades de contratación:

- Contrato de compraventa de vivienda
- Contrato de obra (construcción)
- Otras modalidades de contratación: convenios, contratación de gestores u operadores, entre otros.

Como una opción para la provisión de soluciones de vivienda el Fondo Adaptación podrá hacer uso de la modalidad de compraventa de vivienda usada o nueva, incluyendo para este último caso los proyectos inmobiliarios sobre planos, teniendo en cuenta que es un mecanismo que genera eficiencia, eficacia y economía por lo que representa en la reducción de tiempos en entrega y riesgos en la contratación y ejecución. Esto último también en concordancia con el concepto emitido por Colombia Compra Eficiente¹⁸ sobre la aplicación de la modalidad de compraventa de vivienda de proyecto inmobiliario sobre planos.

Cuando la condición del mercado de vivienda (la oferta del mercado) así lo permitan, el Fondo Adaptación recurrirá a la modalidad de **COMPRAVENTA DE VIVIENDA**, conservando observancia de lo establecido en el Decreto 2387 de 2015¹⁹ (y su modificatorio 1068), en el Manual de Contratación y en los lineamientos vigentes. Para la modalidad de Compraventa se aplicarán las instrucciones que se describen en las siguientes tres (3) situaciones particulares de compraventa que se describen en los capítulos de este documento:

- COMPRAVENTA DE VIVIENDA CONSTRUIDA, NUEVA O USADA
- COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE PROYECTO INMOBILIARIO (ADQUISICIÓN DE VIVIENDA SOBRE PLANOS)
- COMPRAVENTA DE VIVIENDA QUE INCLUYE COFINANCIACIÓN

En el caso de la modalidad de provisión de vivienda mediante **CONTRATO DE OBRA**, el proceso de contratación deberá seguir lo establecido en el manual de contratación y los lineamientos vigentes del Fondo Adaptación para tal modalidad de contratación. De igual manera, la aplicación de las otras modalidades de contratación que se pudieren generar para la provisión de soluciones de vivienda (diferentes a la modalidad de compraventa y construcción), se efectuarán de conformidad a lo establecido en el manual de contratación y a los lineamientos vigentes del Fondo Adaptación.

¹⁸ Concepto recibido de Colombia Compra Eficiente mediante radicado No. 220191300002777 del 24 de abril de 2019.

¹⁹ En lo relacionado con el régimen de contratación del Fondo Adaptación, establece las reglas del régimen contractual, modalidades de selección, determinación de garantías y régimen sancionatorio.

6.2 Compraventa de vivienda construida, nueva o usada.

6.2.1 Ámbito de aplicación

Corresponde a la adquisición de vivienda (nueva o usada) ya terminada, que dé lugar a la suscripción del Acta de Habitabilidad, una vez se certifique por parte de la Interventoría/Supervisor, todas las características técnicas establecidas en el "Anexo Técnico Sector Vivienda" y el cumplimiento de las condiciones de funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios de acuerdo con lo requerido por la Ley; el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y conectividad de la unidad de vivienda a la vía pública, al igual que el cumplimiento de las condiciones de desarrollo urbanístico propias del proyecto cuando así los incluya y en las proporciones y condiciones de terminación que se hayan pactado o que las normas establezcan²⁰.

6.2.2 Valor de la unidad de vivienda

- El valor a reconocer por el Fondo Adaptación será máximo de 70 SMMLV por cada vivienda nueva o usada, conforme a lo indicado en el "Instructivo General Programa Nacional de Vivienda" (4-GYP-I-05).
- El Fondo Adaptación reconocerá, en las proporciones que por Ley le corresponda, los gravámenes asociados al proceso de escrituración y registro a cargo del beneficiario y que sean debidamente soportados.
- El Fondo Adaptación reconocerá otros costos asociados al proyecto y que sean indispensables para el desarrollo y/o la funcionalidad del mismo, en todo caso de guardando proporcionalidad con las unidades de vivienda adquiridas y en los términos que estable el "Instructivo General Programa Nacional de Vivienda (4-GYP-I-05)".

6.2.3 Forma de pago

El **Fondo Adaptación** pagará al **CONTRATISTA** el valor del contrato en los siguientes porcentajes y en función del cumplimiento y aprobación²¹ de los siguientes hitos:

HITO/PRODUCTO	% DEL VALOR A RECONOCER POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
Solución de vivienda terminada que cumpla con todas las especificaciones técnicas e instalación y puesta en funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios requeridos por Ley y demás requerimientos establecidos por parte del FONDO, con su respectiva <u>Acta de habitabilidad</u> y la respectiva <u>Acta de recibo por parte del beneficiario</u>	70%
<u>Escrituración de la vivienda a favor del beneficiario</u> y entrega de copia respectiva al Fondo Adaptación	20%

²⁰ Cuando se trate de desarrollos urbanísticos por etapas o cuando la cantidad de unidades de vivienda determine proporcionalidad en el desarrollo del urbanismo.

²¹ La aprobación de los productos será función de la Supervisión del contrato, considerando que éste contrato de compraventa no sería objeto de una interventoría. Ver aparte de este documento sobre la Supervisión.

Registro de la Escritura de la vivienda en la oficina de instrumentos públicos correspondiente y la entrega del certificado de tradición y libertad respectivo al Fondo Adaptación	10%
TOTAL	100%

Los tres hitos anteriores y los respectivos porcentajes de pago podrán ser unificados (acumulados secuencialmente) en dos hitos y pagos y hasta un solo hito y un solo pago, unificando las exigencias y porcentajes respectivos, si las condiciones comerciales y de mercado así son determinadas en el estudio de mercado.

6.2.4 Plazo Contractual

En el caso de vivienda construida, nueva o usada, el plazo contractual será de: hasta tres (3) meses: un (1) mes para el recibo y firmas de actas de recibo a satisfacción y habitabilidad y dos (2) meses para el trámite de escrituración.

6.2.5 Selección de la oferta a contratar

Las opciones de vivienda identificadas serán objeto de revisión por parte del equipo designado para tal fin²² aplicando los siguientes criterios:

- Una cualificación de la(s) opción(es) de vivienda identificada(s) asignando un resultado cualitativo de aceptabilidad aplicando uno de los tres (3) conceptos siguientes:
 - Aceptable,
 - No Aceptable,
 - Aceptable condicionado.
- Haciendo aplicación de los tres conceptos anteriormente citados, se deberá realizar una cualificación general de la opción de vivienda que a su vez será el resultado de conceputar individualmente los siguientes cuatro (4) aspectos:
 - Disponibilidad de Servicios Públicos domiciliarios en los términos que por Ley aplique (Ley 142 de 1994).
 - Condición de riesgo de la vivienda (del lote y terreno donde está ubicada la vivienda) en los términos que establece la valoración del riesgo y amenaza por parte del Fondo adaptación (ver adelante).
 - Estado de Titularidad y/o Viabilidad legal del proyecto: Corresponde a la condición de titularidad y propiedad y a la valoración comercial y el precio (avalúo), tanto en los casos de compraventa de vivienda usada como de vivienda nueva terminada, los cuales deberán estar acordes a las condiciones en las cuales el Fondo Adaptación requiere adquirir la vivienda.

²² Esta actividad será desarrollada en conjunto por el Sector Vivienda y la Subgerencia de Estructuración o quien la Gerencia del Fondo Adaptación designe para ello

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

En igual forma se podrán incluir otras revisiones legales o de valoración comercial que se consideren necesarias.

- Además, se deberá realizar una identificación de obras adicionales (y la determinación de costos adicionales) requeridos para la funcionalidad del proyecto.
- Una valoración cuantitativa para la opción de vivienda, que será la suma de los puntos obtenidos una vez calificados los siguientes aspectos:
 - Área construida de la vivienda: dos (2) puntos por cada tres (3) m² a partir del área construida mínima (40m² o el valor vigente por Ley).
 - Área del lote: Un (1) punto por cada cinco (5) m² a partir a partir del área construida mínima (40m² o el valor vigente por Ley).
 - Ubicación de la vivienda: Hasta tres (3) puntos de acuerdo con la siguiente valoración de conexión y cercanía a cabecera municipal y características de las vías de conexión, así:
 - Ubicación lejana: Zona rural o, cuando estando dentro de la zona urbana o zona de expansión urbana, la conexión al centro urbano sea con vías no pavimentadas o con pavimentación en tramos. Puntaje cero (0) puntos.
 - Ubicación cercana: Dentro del casco urbano o zona de expansión urbana y con vías pavimentadas en toda su conexión hasta el centro urbano. Puntaje tres (3) puntos.
 - Condición del acabado: Podrá tener una puntuación de máximo diez (10) puntos según los siguientes criterios:
 - Acabado Mínimo (igual o muy apegado a lo mínimo normativo): se dará una asignación de 0 puntos de acuerdo con el Anexo Técnico 7 (definición de vivienda mínima en sus numerales C y D).
 - Acabado Mejorado (se identifican algunos acabados adicionales): se asignarán hasta 10 puntos al proyecto que ofrezca acabados internos adicionales teniendo en cuenta el ítem condiciones técnicas mínimas de las viviendas nuevas en el numeral 20 y 21 del denominado Anexo técnico 7.

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR ACABADOS		
ESPECIFICACIONES	Características	Puntaje Máximo
1*	Pañete, estuco y pintura (mínimo dos manos) en todos los muros de la unidad de vivienda (piso-techo)	2
2*	Pañete en todos los muros de la unidad de vivienda (piso-techo)	1
3	El suministro y la instalación de las puertas (con su cerradura) de las alcobas de las unidades de vivienda	1
4	Si la vivienda cuenta con un sistema de acondicionamiento térmico. Se entenderá como acondicionamiento térmico la aplicación técnica de elementos y/o acabados en muros y/o	4

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR ACABADOS		
ESPECIFICACIONES	Características	Puntaje Máximo
	cubierta que ofrezcan beneficios térmicos, verificables en la especificación o ficha técnica del material o producto	
5	Si la vivienda cuenta con un diseño bioclimático debidamente especificado, soportado y avalado por un profesional en esta materia (arquitecto bioclimático)	3

*Las especificaciones 1 y 2 son mutuamente excluyentes.

- Obras adicionales: Se asignará un máximo de tres (3) puntos al proyecto que no presente un incremento en el valor de 70SMMLV²³ teniendo en cuenta los valores de vivienda por modalidad y tipología de la siguiente manera:

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR VALOR DE LA VIVIENDA		
ESPECIFICACIONES	Características	Puntaje Máximo
1	Tratándose de viviendas urbanas nuevas que formen parte de proyectos cuyo desarrollo haya contemplado la habilitación de suelo y no se requiera la construcción de infraestructura de servicios , en aplicación del Plan Nacional de Desarrollo vigente, Ley 1753 de 2015, artículo 90, el Decreto 1469 de 2010	1
2	En el evento en el que se cuente con la prestación de los servicios públicos y no se requiera suministrarlo a través de la construcción de sistemas alternativos que garanticen la dotación del servicio al proyecto de reubicación que se pretende desarrollar, igualmente para los proyectos que se pretenden desarrollar, y para ser viable su construcción no requieren de obras de mitigación	1
3	Zonas donde el acceso y traslado de los materiales de construcción no representen un aumento significativo en el valor de la vivienda , asociados a la dificultad de transporte, almacenamiento, distribución y manejo, por la necesidad de efectuar 2 o más transbordos durante el recorrido, para lograr el destino final. Cuando no se presenten planes de intervención en zonas de difícil acceso.	1

- Condicionamientos: Se asignará un puntaje de cero (0) o tres (3) puntos según el resultado cualitativo de aceptabilidad obtenido en el numeral 1, así:
 - La opción de vivienda es Aceptable condicionada: asignación de cero (0) puntos.
La opción de vivienda es Aceptable (no se identificó ningún condicionamiento): asignación de tres (3) puntos.

²³ 70SMMLV o el valor en salarios mínimos que por Ley y normatividad aplique

Los resultados de cualificación y cuantificación serán puestos a consideración de la instancia de contratación que la Entidad establezca para asesorar y/o recomendar²⁴, instancia en la cual se tomará la decisión final sobre la invitación y la contratación.

Una vez identificada y aceptada la alternativa de vivienda según lo enunciado, el Fondo Adaptación realizará la invitación respectiva y desarrollará el proceso de contratación directa en la modalidad de compraventa de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación y Lineamientos vigentes.

6.2.6 Valoración del riesgo y amenaza por parte del Fondo adaptación

Para determinar la aceptabilidad de la opción de vivienda el Fondo Adaptación (a través la Subgerencia de Riesgos o quien la Gerencia designe para tal fin) realizará una revisión de la condición de amenaza y riesgo del proyecto, enmarcado principalmente en las siguientes normas y emitirá un concepto de aceptabilidad al respecto.

- La Ley 1523 de 2012 (Política de Gestión del Riesgo), en su artículo 38, establece OBLIGATORIEDAD de incorporar los análisis de riesgo de desastres en los proyectos de inversión pública.
- La Ley 1931 de 2018 (Directrices para la gestión de Cambio Climático), artículo 23, establece la gestión del cambio climático en los proyectos de inversión pública. Artículo 25 articulación con la gestión del riesgo de desastres.
- Manual operativo de gestión del riesgo del Fondo Adaptación, establece la obligación de adelantar los estudios de amenaza y riesgo como parte de la viabilidad técnica de los proyectos, incluyendo las condicionantes del diseño.
 - En zonas donde no existe información confiable sobre evaluación y zonificación de amenazas y/o riesgos en el país, es necesario adelantar los estudios específicos de amenaza y/o riesgo como insumo para la toma de decisiones.
 - Ninguna intervención del FA puede realizarse sin que previamente se haya adelantado una evaluación que permita asegurar que dicha inversión genera reducción del riesgo, en particular en lo relacionado con amenazas de origen hidrometeorológico.
- La resolución 462 de 2017 Requisitos para licencias urbanísticas del Ministerio de Vivienda, establece en el artículo 2, literales a) y d), entre otros, sobre la presentación del plano con la identificación de las zonas de amenaza, así como la presentación de los estudios de amenaza y riesgo.

Para emitir el concepto de aceptabilidad sobre el riesgo, el Fondo Adaptación utilizará la información de los estudios de amenaza y riesgo disponibles para la zona y que fueren entregados por el proponente de la vivienda²⁵, igualmente podrá

²⁴ La instancia de validación y recomendación será el Comité de Contratación o la instancia que la Gerencia del Fondo Adaptación designe para tal fin.

²⁵ Para el caso de vivienda nueva, el constructor deberá adelantar y entregar el respectivo estudio de amenaza / riesgo elaborado para el proyecto. Para vivienda usada, el vendedor deberá aportar el certificado de amenaza / riesgo que expida la oficina de planeación del Municipio o quien tenga las funciones oficiales de emitir dicho certificado.

recurrir a visitas y demás acciones tendientes a lograr establecer la condición de riesgo y la valoración.

6.2.7 Requisitos de capacidad financiera y organizacional exigibles al contratista

Considerando que se trata de una vivienda ya construida (un bien terminado) y que no existirán procesos constructivos adicionales que demanden recursos financieros por parte del vendedor, no le serán exigidos indicadores financieros ni organizacionales para el proceso de contratación.

6.2.8 Garantías a exigir

Como mínimo deberán ser exigidas las siguientes²⁶:

- Cumplimiento del contrato: Por un monto igual al 10% del valor del contrato y por el plazo de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más. La exigibilidad de esta póliza podrá ser retirada previo análisis y justificación en función de las condiciones y particularidades de la negociación, especialmente para los casos de compraventa de vivienda usada.

Considerando las condiciones del mercado asegurador para las viviendas usadas NO se exigirá la constitución de amparo por Calidad y Estabilidad de la(s) vivienda(s) y para aquellas viviendas nuevas ya terminadas se exigirá un soporte de calidad y estabilidad asociado a las pólizas propias del proyecto. En todo caso se evaluarán las condiciones propias del negocio y los riesgos en donde se pudiere llegar a establecer su exigibilidad.

6.3 Compraventa de vivienda de proyecto inmobiliario (adquisición de vivienda sobre planos)

6.3.1 Ámbito de aplicación

Corresponde a la adquisición de vivienda nueva, sobre planos y/o en construcción.

NOTA: Cuando se trate de un proceso contractual para la adquisición de varias viviendas, bastará con que una de las viviendas presente la condición anterior para que el proceso de adquisición sea considerado bajo la tipología de compraventa de proyecto inmobiliario.

6.3.2 Valor de la unidad de vivienda:

Aplicará lo dispuesto en el numeral 6.2.2 de este documento.

6.3.3 Forma de pago

Aplicará lo dispuesto en el numeral 6.2.3 de este documento.

²⁶ Las condiciones de las garantías corresponden a las condiciones del mercado asegurador para este tipo de bienes

6.3.4 Plazo Contractual

Por tratarse de unidades de vivienda en donde algunas o todas las viviendas aún requieren de la ejecución de un proceso constructivo, el plazo contractual será aquel que se acuerde en la etapa precontractual, en función de la Programación de Entregas que deberá ser remitida por el proponente. La programación de entregas será un documento que deberá contener como mínimo lo siguiente:

Etapas o fases de entrega y para cada una de ellas lo siguiente:

- El número de unidades de vivienda a ser entregadas en la fase o etapa
- Indicar el plazo (meses y/o días a partir de la fecha de inicio del contrato) para la firma de las actas de habitabilidad y de recibo a satisfacción de las viviendas del literal anterior
- El plazo para el trámite de escrituración y registro de las viviendas (meses y/o días a partir del recibo a satisfacción obtenido en el literal anterior)
- Las condiciones de avance y terminación del urbanismo que serían entregadas para la etapa o fase

6.3.5 Selección de la oferta a contratar

Las opciones de vivienda identificadas serán objeto de revisión por parte del equipo designado para tal fin²⁷ aplicando los siguientes criterios:

- Una cualificación de la(s) opción(es) de vivienda identificada(s) asignando un resultado cualitativo de aceptabilidad aplicando uno de los tres (3) conceptos siguientes:
 - Aceptable,
 - No Aceptable,
 - Aceptable condicionado.

Haciendo aplicación de los tres (3) conceptos anteriormente citados, se deberá realizar una cualificación general de la opción de vivienda que a su vez será el resultado de conceptuar²⁸ individualmente los siguientes cinco (5) aspectos:

- Disponibilidad de Servicios Públicos domiciliarios en los términos que por Ley aplique (Ley 142 de 1994).
- Condición de riesgo de la vivienda (del lote y terreno donde está ubicado el proyecto de vivienda en desarrollo) en los términos que establece la valoración del riesgo y amenaza por parte del Fondo adaptación (ver adelante).
- Estado de Titularidad y/o Viabilidad legal del proyecto: Corresponde a la condición de titularidad y propiedad del predio (lote), permisos de construcción y demás condiciones asociadas a la propiedad. Cuando la propiedad del lote no esté en cabeza del proponente-

²⁷ Esta actividad será desarrollada en conjunto por el Sector Vivienda y la Subgerencia de Estructuración o quien la Gerencia del Fondo Adaptación designe para ello

²⁸ La conceptuación deberá ser realizada por un equipo conocedor y con experticia en las condiciones técnico-financieras requeridas para atender la necesidad de provisión de vivienda

ofertante de la vivienda se generará un condicionante a la aceptabilidad. También incluye esta viabilidad, lo relacionado con la oferta comercial la cual deberá estar acorde a las condiciones en las cuales el Fondo Adaptación requiere adquirir la vivienda. En igual forma se podrán incluir otras revisiones legales o de valoración comercial que se consideren necesarias.

- Nivel de madurez del proyecto (posibilidad de lograr entregas rápidas)
 - Además, se deberá realizar una identificación de obras adicionales (y la determinación de costos adicionales) requeridos para la funcionalidad del proyecto.
- Una valoración cuantitativa para la opción de vivienda, que será la suma de los puntos obtenidos una vez calificados los siguientes aspectos:
 - Área construida de la vivienda: dos (2) puntos por cada tres (3) m² a partir del área construida mínima (40m² o el valor vigente por Ley).
 - Área del lote: Un (1) punto por cada cinco (5) m² a partir a partir del área construida mínima (40m² o el valor vigente por Ley).
 - Ubicación de la vivienda: Hasta tres (3) puntos de acuerdo con la siguiente valoración de conexión y cercanía a cabecera municipal y características de las vías de conexión, así:
 - Ubicación lejana: Zona rural o, cuando estando dentro de la zona urbana o zona de expansión urbana, la conexión al centro urbano sea con vías no pavimentadas o con pavimentación en tramos. Puntaje cero (0) puntos.
 - Ubicación cercana: Dentro del casco urbano o zona de expansión urbana consolidado y con vías pavimentadas en toda su conexión al hasta el casco centro urbano. Puntaje tres (3) puntos.
 - Condición del acabado: Podrá tener una puntuación de máximo diez (10) puntos según los siguientes criterios:
 - Acabado Mínimo (igual o muy apegado a lo mínimo normativo): se dará una asignación de 0 puntos de acuerdo con el Anexo Técnico 7 (definición de vivienda mínima en sus numerales C y D).
 - Acabado Mejorado (se identifican algunos acabados adicionales): se asignarán hasta diez (10) puntos al proyecto que ofrezca acabados internos adicionales teniendo en cuenta el ítem condiciones técnicas mínimas de las viviendas nuevas en el numeral 20 y 21 del Anexo técnico 7.

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR ACABADOS		
ESPECIFICACIONES	Características	Puntaje Máximo
1*	Pañete, estuco y pintura (mínimo dos manos) en todos los muros de la unidad de vivienda (piso-techo)	2
2*	Pañete en todos los muros de la unidad de vivienda (piso-techo)	1
3	El suministro y la instalación de las puertas (con su cerradura) de las alcobas de las unidades de vivienda	1
4	Si la vivienda cuenta con un sistema de acondicionamiento térmico. Se entenderá como acondicionamiento térmico la aplicación técnica de elementos y/o acabados en muros y/o	4

LINEAMIENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS PARA LA ELABORACIÓN DE TERMINOS Y CONDICIONES CONTRACTUALES

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR ACABADOS		
ESPECIFICACIONES	Características	Puntaje Máximo
	cubierta que ofrezcan beneficios térmicos, verificables en la especificación o ficha técnica del material o producto	
5	Si la vivienda cuenta con un diseño bioclimático debidamente especificado, soportado y avalado por un profesional en esta materia (arquitecto bioclimático)	3

*Las especificaciones 1 y 2 son mutuamente excluyentes.

- Obras adicionales: Se asignará un máximo de tres (3) puntos al proyecto que no presente un incremento en el valor de 70SMMLV²⁹ teniendo en cuenta los valores de vivienda por modalidad y tipología de la siguiente manera:

TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR VALOR DE LA VIVIENDA		
ESPECIFICACIONES	Características	Puntaje Máximo
1	Tratándose de viviendas urbanas nuevas que formen parte de proyectos cuyo desarrollo haya contemplado la habilitación de suelo y no se requiera la construcción de infraestructura de servicios , en aplicación del Plan Nacional de Desarrollo vigente, Ley 1753 de 2015, artículo 90, el Decreto 1469 de 2010	1
2	En el evento en el que se cuente con la prestación de los servicios públicos y no se requiera suministrarlo a través de la construcción de sistemas alternativos que garanticen la dotación del servicio al proyecto de reubicación que se pretende desarrollar, igualmente para los proyectos que se pretenden desarrollar, y para ser viable su construcción no requieren de obras de mitigación	1
3	Zonas donde el acceso y traslado de los materiales de construcción no representen un aumento significativo en el valor de la vivienda , asociados a la dificultad de transporte, almacenamiento, distribución y manejo, por la necesidad de efectuar 2 o más transbordos durante el recorrido, para lograr el destino final. Cuando no se presenten planes de intervención en zonas de difícil acceso.	1

- Condicionamientos: Se asignará un puntaje de cero (0) o tres (3) puntos según el resultado cualitativo de aceptabilidad obtenido en el numeral 1, así:
 - La opción de vivienda es Aceptable condicionada: asignación de cero (0) puntos.
 - La opción de vivienda es Aceptable (no se identificó ningún condicionamiento): asignación de tres (3) puntos.
- La Visita de verificación organizacional es un tercer elemento de validación el cual podrá ser aplicado y sumado a los criterios que conducen a la sugerencia de invitación o no de un oferente de una solución de vivienda. Respecto a ella, una vez recibidos los documentos y la información por parte del (los) ofertante(s) de la solución de vivienda, el Fondo Adaptación podrá programar y efectuar una visita

²⁹ 70SMMLV o el valor en salarios mínimos que por Ley y normatividad aplique.

a la(s) oficina(s) administrativa del (los) oferente(s) de las soluciones de vivienda para aclarar dudas y “verificar documentos” y se emitirá un concepto de favorabilidad sobre la información entregada y la condición organizacional de cada “ofertante” de las soluciones de vivienda.

El resultado de la visita de verificación organizacional hará parte del concepto de aceptabilidad y de la sugerencia como invitado para contratación. La visita se realizará en conjunto por miembros del equipo de la SubGerencia de Proyectos (equipo vivienda) y de la SubGerencia de Estructuración, o quien la Gerencia determine para tal fin.

Los resultados de la cualificación, la cuantificación y la visita organizacional (si aplica) serán puestos a consideración de la instancia de contratación que la Entidad establezca para asesorar y/o recomendar³⁰, instancia en la cual se tomará la decisión final sobre la invitación y la contratación.

Una vez identificada y aceptada la alternativa de vivienda, el Fondo Adaptación realizará la invitación respectiva y desarrollará el proceso de contratación directa en la modalidad de compraventa de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación y Lineamientos vigentes.

6.3.6 Valoración del riesgo y amenaza por parte del Fondo adaptación

Aplicará lo dispuesto en el numeral 6.2.6 de este documento.

6.3.7 Requisitos de capacidad financiera y organizacional exigibles al contratista

Considerando que se trata de una(s) vivienda(s) en ejecución y que todavía existirán procesos constructivos adicionales que demanden recursos financieros por parte del constructor-vendedor, el Fondo Adaptación propenderá por el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos para contratos de obra determinados en el Manual de Contratación y en sus lineamientos vigentes. Dichos indicadores corresponden a los siguientes³¹:

INDICADOR	REQUISITO	FÓRMULA
Liquidez	≥ 1.6	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$
Endeudamiento	$\leq 0,60$	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$

³⁰ La instancia de validación y recomendación será el Comité de Contratación o la instancia que la Gerencia del Fondo Adaptación designe para tal fin.

³¹ O aquellos que apliquen y se encuentren vigentes para los contratos de obra en los lineamientos para la contratación.

INDICADOR	REQUISITO	FÓRMULA
Capital de trabajo	$\geq 30\% * POE$	<i>Activo corriente - Pasivo corriente</i>
Patrimonio Neto	$\geq 40\% * POE$	<i>Activo total - Pasivo total</i>

No obstante, si como resultado del estudio de mercado, las condiciones de la oferta de vivienda y las opciones disponibles para adelantar la contratación en esta modalidad de compraventa se limitan a proponentes-ofertantes con condiciones financieras y organizaciones diferentes a los establecidos para los contratos de obra, el Fondo Adaptación³² podrá establecer unos requisitos diferentes, tal como se enuncia también en los lineamientos de estudio y análisis de mercado y elaboración de TCC.

6.3.8 Garantías a exigir

Como mínimo deberán ser exigidas las siguientes³³:

- **Cumplimiento del contrato:** Por un monto igual al 10% del valor del contrato y por el plazo de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más. El monto podrá ser aumentado si las condiciones propias de la negociación y el riesgo así lo determinan.
- **Calidad y Estabilidad de la(s) vivienda(s):** Por un monto igual al 30% del valor del contrato y con vigencia de mínimo dos (2) años contados a partir del recibo a satisfacción de las viviendas por parte del Fondo Adaptación. Cuando la compraventa de las viviendas sobre planos incluya alguna(s) vivienda(s) ya terminada(s), dicha vivienda(s) podrá tener un tratamiento de garantía de calidad y estabilidad diferente siempre y cuando se justifique debidamente la no inclusión de esta(s) viviendas en la póliza que se emita a favor del Fondo Adaptación con motivo del contrato de compraventa. Cuando las entregas de las viviendas se realicen por grupos (entrega por etapas o fases), el plazo de la garantía de calidad y estabilidad deberá ser establecido a partir de la entrega del último grupo o la última vivienda o, en todo caso, se deberá verificar que cada grupo de viviendas entregadas cuente con una cobertura de calidad y estabilidad por el plazo establecido para esta garantía.
- **Póliza decenal:** en el marco de la Ley de Vivienda Segura, cuando aplique.

En todo caso, las garantías a exigir podrán ser más exigentes si el análisis de riesgo así lo determina. En igual forma, siempre se deberá dejar en los términos y condiciones de la contratación una nota en los siguientes términos:

NOTA: El Contratista garantizará la calidad y estabilidad de las viviendas construidas y entregadas al FONDO, en los términos establecidos en el Código Civil. Artículo 2060...

³² Por solicitud y de acuerdo con los análisis que presente el Sector Vivienda, o quien la Gerencia del Fondo Adaptación determine para tal fin.

³³ Las condiciones de las garantías corresponden a las condiciones del mercado asegurador para este tipo de proyectos

6.3.9 Requisitos para la iniciación del contrato

Adicionalmente, como parte de las condiciones necesarias para una adecuada ejecución del contrato, y como requisito previo a la firma de su acta de inicio, se deberá contar con las licencias de Obra y/o Urbanismo vigentes, la evidencia de disponibilidad de Servicios Públicos y cualquier otro permiso o licencia que se requiera debidamente tramitada, aprobada y/o vigente. De no cumplirse dicho requisito, el contrato podrá ser resuelto sin lugar a reclamaciones ni indemnización.

6.4 Compraventa de vivienda que incluye cofinanciación

6.4.1 Ámbito de aplicación

Corresponde a la adquisición de vivienda, en los mismos términos enunciados en el ámbito de aplicación del numeral 6.2.1 y del numeral 6.3.1, pero en este caso se presenta una disposición de recursos adicionales por parte del beneficiario, que entran a ser aportados al valor de la unidad de vivienda de tal manera que el valor de adquisición de la misma es superior al valor máximo que reconoce el Fondo Adaptación para este tipo de intervenciones. Por lo anterior se presenta la siguiente variación en lo concerniente al Valor de la unidad de vivienda, así:

6.4.2 Valor de la unidad de vivienda

- El valor a pagar por cada unidad de vivienda será el resultado de la suma de los siguientes recursos aportados:
- Hasta 70 SMMLV a reconocer por parte del Fondo Adaptación por la adquisición de la vivienda (nueva o usada), conforme al "Instructivo General Programa Nacional de Vivienda" (4-GYP-I-05).
- El valor adicional que corresponda a la cuota parte financiada por el beneficiario (cofinanciación).

6.4.3 Otras disposiciones sobre la cofinanciación

En el caso particular de la compraventa con cofinanciación, la cuota parte adicional aportada por el beneficiario deberá ser consignada de manera previa al pago que realice el FONDO. Al respecto, cuando medie un Encargo Fiduciario en el proceso de compraventa, el pago de la cuota parte adicional aportada deberá ser certificado por la entidad Fiduciaria respectiva. Cuando NO medie un encargo fiduciario el FONDO determinará el esquema contractual adecuado que involucre y genere la obligación (al aportante de la cuota parte adicional) de realizar el pago respectivo de manera previa y como condición para que el FONDO realice su pago.

Cuando se aplique la modalidad de contratación con cofinanciación, se deberán dejar los textos y las aclaraciones respectivas sobre el presupuesto y el valor del contrato identificando claramente los aportes que realiza cada parte. Lo anterior deberá quedar documentado en el estudio previo en la sección de: "Análisis que soporta el valor estimado del contrato y definición del presupuesto oficial".

Según se aplique la cofinanciación a una compraventa de una vivienda construida o a una compraventa de un proyecto inmobiliario (vivienda sobre planos), aplicarán los demás criterios incluidos en los numerales 6.2 o 6.3, respectivamente.

6.5 Supervisión del contrato de compraventa de vivienda

Considerando las características propias de la naturaleza de un contrato de compraventa y que, de acuerdo con lo indicado por Colombia Compra Eficiente en sus instructivos y manuales³⁴, este tipo de compraventa no se encuentra catalogada en ninguno de los casos indicados en los cuales se debe realizar seguimiento técnico con una interventoría, el Fondo Adaptación asignará un supervisor para el monitoreo durante la ejecución del contrato y el recibo de las soluciones de vivienda.

6.5.1 Supervisión del contrato en el caso de compraventa de vivienda terminada

Por tratarse de unidades de vivienda ya terminadas, la supervisión verificará la debida transferencia de la propiedad en los términos legales respectivos y avalará el recibo del bien en las condiciones contractuales pactadas, especialmente en las condiciones de habitabilidad requeridas.

Con respecto a las condiciones técnicas-constructivas y la estabilidad del bien, en el caso de compraventa de vivienda ya construida, se tendrá como respaldo para todos los efectos lo pertinente en el código civil (artículo 2060) frente a eventuales reclamaciones por vicios ocultos y/o deficiencias imputables al proceso constructivo y al bien comprado.

No obstante, de tratarse de un contrato en el cual el vendedor de las unidades de vivienda hubiese sido objeto de interventoría técnica enmarcado en la "Ley de vivienda segura – 1796 del 2016" (áreas construidas superiores a 2.000 m²), la supervisión exigirá los respectivos informes de dicha interventoría, realizará una verificación a los mismos. De no existir aplicabilidad de la Ley de vivienda segura, cuando se trate de vivienda nueva la supervisión realizará la revisión de los informes de calidad y de control constructivo que periódicamente hubieren tenido las viviendas. En todos los casos la supervisión incorporará los resultados de la revisión como elemento de juicio para el recibo de las viviendas (acta de habitabilidad).

En cualquier caso, la Supervisión podrá acompañarse de personal de apoyo a la supervisión o de un peritaje o verificación técnica especial cuando las características de la compraventa (por cantidad de viviendas o necesidades técnicas particulares) la requieran.

³⁴ De acuerdo al concepto de Colombia Compra Eficiente, la interventoría es el seguimiento técnico a la ejecución de contratos de distintas tipologías, realizado por una persona natural o jurídica contratada para ese fin por la Entidad Estatal en los siguientes casos: (i) cuando la ley ha establecido la obligación de contar con esta figura en determinados contratos, (ii) cuando el seguimiento del contrato requiera del conocimiento especializado en la materia objeto del mismo, o (iii) cuando la complejidad o la extensión del contrato lo justifique

6.5.2 Supervisión del contrato en el caso de compraventa de proyecto inmobiliario (vivienda sobre planos):

Por tratarse de unidades de vivienda en ejecución, además de verificar la debida transferencia de la propiedad en los términos legales respectivos y avalar el recibo del bien en las condiciones contractuales pactadas (condiciones de habitabilidad requeridas), la supervisión ejercerá una actividad de monitoreo durante la fase de ejecución de las viviendas, la cual estará orientada principalmente a:

- Seguimiento a cronograma y tiempos de construcción de las unidades de vivienda.
- Cumplimiento de las condiciones de habitabilidad pactadas contractualmente.

Con respecto a las condiciones técnicas-constructivas y la estabilidad del bien, en el caso de compraventa de vivienda ya construida, se tendrá como respaldo para todos los efectos lo pertinente en el código civil (artículo 2060) frente a eventuales reclamaciones por vicios ocultos y/o deficiencias imputables al proceso constructivo y al bien comprado.

No obstante, de tratarse de un contrato en el cual el vendedor de las unidades de vivienda hubiese sido objeto de interventoría técnica enmarcado en la "Ley de vivienda segura – 1796 del 2016" (áreas construidas superiores a 2.000 m²), la supervisión exigirá los respectivos informes de dicha interventoría, realizará una verificación a los mismos. De no existir aplicabilidad de la Ley de vivienda segura la supervisión se exigirá un plan de calidad y se realizará la revisión de los informes de calidad y de control constructivo que se deriven de dicho plan y demás informes de calidad que periódicamente existieren para las viviendas. En todos los casos la supervisión incorporará los resultados de la revisión como elemento de juicio para el recibo de las viviendas (acta de habitabilidad).

En cualquier caso, la Supervisión podrá acompañarse de personal de apoyo a la supervisión o de un peritaje o verificación técnica especial cuando las características de la compraventa (por cantidad de viviendas o necesidades técnicas particulares) conduzca a ello.

6.5.3 Liquidación del contrato

Una vez la supervisión haya recibido y aceptado a satisfacción los documentos de "registro de escrituración" correspondientes a las unidades de vivienda contratadas en la modalidad de compraventa, procederá con la liquidación del contrato.

6.5.4 Otros requisitos vinculantes:

En los casos de compraventa de vivienda y según sea el caso, deberá quedar debidamente incluido en las exigencias contractuales, a manera de obligaciones, el cumplimiento por parte del contratista de, entre otros, los siguientes instructivos relacionados con la provisión y uso de las viviendas:

- "Instructivo General Programa Nacional de Vivienda – 4-GYP-I-05" y "el Anexo Técnico No.7".
- "Criterios de Intervención – 4-GYP-I-06" y "Instructivo de Tenencia– 4-GYP-I-07".

- “Política de interacción y sostenibilidad social - Instructivo Social de Vivienda”.

Sobre este último punto, siempre se deberá dejar una nota en los siguientes términos:

NOTA: El Contratista deberá garantizar los espacios de participación ciudadana en el proyecto de vivienda realizando la debida implementación de la política de interacción y sostenibilidad social emitida por el FONDO, en los términos establecidos por la misma.