**FECHA**: 29 de marzo de 2023

**ESTUDIO PREVIO PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN PARA EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO CON EL SUMINISTRO DE REPUESTOS, A LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS UBICADOS EN LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN –ISVIMED-.**

**DEPENDENCIA:** Subdirección Administrativa y Financiera.

**VALOR:** Se establece un presupuesto oficial de TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M.L. ($31.731.000) IVA incluido, de acuerdo con el CDP No. 354 del 13 de marzo de 2023.

Este presupuesto se desagrega así:

**PRESUPUESTO OFICIAL PARA MANTENIMIENTO:** TREINTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M.L. ($30.531.000) Incluido IVA.

**PROVISIÓN OFICIAL REPUESTOS:** UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. ($1.200.000) incluido IVA y todos los costos directos e indirectos.

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

### *1.1 Qué se necesita*

El ISVIMED requiere adelantar un proceso de contratación para adquirir el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo con el suministro de repuestos a los sistemas de aires acondicionados de las instalaciones del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED.

### *1.2 Justificación*

En el marco del proceso de descentralización, la Constitución Política de 1991 otorgó a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y atribuciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana.

ARTICULO 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

El ISVIMED tiene por objeto gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.

El ISVIMED para dar cumplimiento a sus objetivos institucionales, desarrolla funciones desde sus sedes administrativas, pero debido a las altas temperaturas que a veces presenta la ciudad, el volumen de personas que laboran por subdirección y a la falta de ventilación en la infraestructura, las diferentes subdirecciones y jefaturas del Instituto, tienen instalados equipos de aire acondicionado para garantizar que la temperatura ambiente permanezca en niveles adecuados para el bienestar y productividad de los servidores públicos.

Por su normal uso y funcionamiento, los equipos de aire acondicionado sufren desgaste o deterioro que puede ser dilatado con un mantenimiento preventivo periódico y a veces correctivo; el mantenimiento preventivo es recomendado por los fabricantes ya que permite que estos operen en mejores condiciones de seguridad, estado físico, funcionamiento u operación, lo que permite la prolongación de la vida útil del equipo.

El mantenimiento preventivo implica operaciones como limpieza, lubricación y corrección de fallas a medida que se presenten, ya sea por síntomas claros y avanzados en el funcionamiento del equipo. El mantenimiento correctivo, se realiza para evitar que ocurran fallas; a través del servicio y la reparación se logra la detección de las fallas iniciales y la corrección de estas oportunamente.

El mantenimiento preventivo y correctivo a los sistemas de aires acondicionados del Instituto permite conservarlos por más tiempo, además asegura la prevención, detección y la corrección de fallas, conservando buenas condiciones de temperatura y ventilación a todo el personal que labora en las instalaciones del Instituto.

De conformidad con las razones previamente expuestas, se hace necesario adelantar un proceso de selección para contratar la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo a los sistemas de aires acondicionados del ISVIMED.

La presente contratación se enmarca dentro del Plan de Desarrollo: “Medellín Futuro: 2020 – 2023”.

La presente necesidad se encuentra incluida en el plan anual de adquisiciones 2023 de la entidad en la posición 285.

## 2. OBJETO, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

### *2.1 Objeto*

Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo con el suministro de repuestos, a los sistemas de aires acondicionados ubicados en las instalaciones del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED.

**Alcance del contrato**

El contratista especializado seleccionado, deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo con suministro de repuestos a 38 aires acondicionados, dicha actividad comprende mano de obra, el suministro de los repuestos e insumos necesarios para la realización de los mantenimientos descritos en las especificaciones técnicas del presente documento.

***2.2 Obligaciones y especificaciones técnicas***

**2.2.1. Obligaciones del contratista**

1. Realizar hasta cinco (5) mantenimientos preventivos de acuerdo al requerimiento del contratante, a cada uno de los siguientes aires: Ocho (8) aires de 24.000 Btu, Tres (3) aires de 9.000 Btu, seis (6) aires de 12.000 Btu, un (1) aire de 36.000 Btu, cuatro (4) aires de 18.000 Btu, cuatro (4) aires Fancoil, y doce (12) aires tipo cassette con 4 condensadoras multi invertir. Los mantenimientos preventivos deben incluir los insumos necesarios para la realización de las siguientes actividades: Lavar y desincrustar o soplar los serpentines de evaporación, lavado del serpentín de condensación, lavado de los filtros de aire, revisión de fugas y recarga de refrigerante, lubricación de motores y rodamientos en general, verificación de soportes, ajuste general de tornillos y tuercas, revisión de corrientes de motores y compresores, verificación de alineación de correas y tensiones de las mismas, revisión y calibración de termóstato, limpieza y ajuste de controles eléctricos y lectura de parámetros, lectura de presiones de refrigerante, limpieza de aspas de ventiladores de condensación, limpieza de rejillas y difusores, reemplazo de correas (según se requiera), limpieza del ventilador de evaporación, inspección de los rodamientos, revisión de los motores, revisión del balanceo dinámico de los ventiladores y revisión del sistema de distribución de aire y balanceo.
2. Realizar dos (2) mantenimientos preventivos a 20 rejillas del aire Fancoil.
3. Prestar sin ningún costo para el instituto, los servicios ocasionales de garantía del servicio de mantenimiento, que se puedan requerir por parte del Instituto en los intervalos de tiempos en los cuales no están programados mantenimientos.
4. Realizar el mantenimiento correctivo, solo cuando sea necesario y de acuerdo con un informe técnico preliminar entregado al supervisor del contrato.
5. En el evento de requerirse la adquisición de repuestos, el contratista presentará a la contratante en forma previa un mínimo de tres (3) cotizaciones acompañadas de un informe en el cual se analice y justifique tanto la necesidad técnica de adquirir el repuesto como la idoneidad del proveedor del mismo, determinada por la relación entre el precio ofrecido, la calidad del producto, la experiencia del comercializador y la garantía otorgada por el fabricante o distribuidor autorizado. El contratista únicamente podrá adquirir el repuesto requerido, una vez el contratante través de la supervisión verifique la información recibida y avale por escrito su compra, ya sea a las empresas que le cotizaron al contratista o que la supervisión haya gestionado.
6. Prestar el servicio del mantenimiento correctivo al mismo costo que el mantenimiento preventivo, el cual se deberá ejecutar previa solicitud por correo electrónico cada vez que

se requiera por el supervisor designado por el ISVIMED y de acuerdo con los reportes técnicos presentados por la empresa contratista.

7. Incluir en el servicio de mantenimiento correctivo el valor de la instalación de los repuestos.
8. Entregar al supervisor del contrato las piezas que sean reemplazadas en los equipos por repuestos nuevos.
9. Elaborar para cada mantenimiento un formato de lista de chequeo donde se indiquen todas las actividades realizadas a cada aire acondicionado en el momento del servicio y entregar un informe técnico después de cada visita, donde indiquen las actividades ejecutadas, además de un registro fotográfico.
10. Incluir en el servicio la mano de obra y transporte de los equipos al taller cuando sea necesario a juicio del contratista, en desarrollo del mantenimiento preventivo y correctivo, sin que ello genere costos adicionales para el contratante.
11. Prestar el servicio en horarios y días hábiles de lunes a viernes, previa programación entre las partes, o en días no hábiles con la aprobación del supervisor.
12. Entregar concepto técnico, en caso de requerirse, para el procedimiento de baja de equipos de aire acondicionado.
13. Garantizar que el personal del contratista cuente con la documentación de seguridad social integral al día y contar con equipo de seguridad industrial certificado, en caso de requerirse.
14. Brindar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado, con personal técnico que acredite capacitación y experiencia en dicha actividad.
15. Evaluar en conjunto con el supervisor del contrato, los casos donde los costos de reparación del equipo sean superiores al 50% del valor del mismo en libros, a fin de determinar la viabilidad de la reparación y de no ser viable la reparación, el contratista debe presentar un informe técnico para sustentar la baja del equipo.
16. Prestar la atención a emergencias, durante el plazo de ejecución del contrato cuando el Instituto lo requiera y con un tiempo de respuesta máximo de cinco (5) horas.
17. Cumplir a cabalidad todas y cada una de las especificaciones técnicas.
18. Aportar todo su conocimiento y experiencia para desarrollar adecuadamente el objeto del contrato de conformidad con lo requerido por el contratante.
19. Reportar y/o entregar la información relacionada con la ejecución del contrato o que tenga incidencia en ella de acuerdo con las reglas del contrato y las normas que lo regulan, cuando sea requerida por el contratante o el supervisor, adicionalmente a los informes que regularmente deba presentar.
20. Realizar todos los pagos de seguridad social y parafiscales que le correspondan en las cuantías establecidas por la ley y oportunamente.
21. Realizar máximo dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución que le correspondan y asumir los costos de éstas.
22. Aportar las garantías establecidas en el contrato.
23. Realizar las demás actividades que pacten las partes necesarias para dar cumplimiento al objeto del contrato y/o que le sean asignadas.

### 2.2.2. Obligaciones del Contratante

1. Realizar el pago en la forma y oportunidad establecida siempre y cuando se cumplan

las condiciones para ello.

2. Realizar la supervisión a través de la persona designada para ello quien velará por el cumplimiento de las condiciones contractuales permanentemente y especialmente de manera previa a cada pago. La supervisión se ejercerá en cumplimiento de lo establecido en el Manual Interno de Contratación y en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
3. Suministrarle al contratista la información necesaria para desarrollar adecuadamente el objeto del contrato y prestar el apoyo logístico siempre que se cuente con disponibilidad para ello.
4. Aprobar las garantías establecidas en el contrato y aportadas por el contratista.
5. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el Contratista, cuando estos cumplan con las condiciones y especificaciones técnicas establecidas en el contrato.

### 2.2.3. Especificaciones Técnicas

Se requiere adquirir el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo con el suministro de repuestos, a los sistemas de aires acondicionados ubicados en las instalaciones del Instituto Social De Vivienda Y Hábitat De Medellín –ISVIMED-, producto que se encuentra en el clasificador de bienes y servicios bajo el siguiente código:

| CLASIFICACION UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | PRODUCTO |
|---|---|---|---|---|
| 72101511 | 72<br>Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento | 7210<br>Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones | 721015<br>Servicios de apoyo para la construcción | 72101511<br>Servicio de instalación o mantenimiento o reparación de aires acondicionados |
| 72151207 | 72<br>Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento | 7215<br>Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado | 721512<br>Servicios de construcción y mantenimiento de HVAC calefacción y enfriamiento y aire acondicionado | 72151207<br>Servicio de instalación y mantenimiento acondicionamiento del aire, enfriamiento y calefacción hvac |

A continuación, se detallan las especificaciones técnicas requeridas para el cumplimiento del objeto contractual:

| DETALLE | CANTIDAD DE EQUIPOS | CANTIDAD MAXIMA DE SERVICIOS |
|---|---|---|
| Mantenimiento preventivo o correctivo equipo tipo minisplit de 24.000 Btu, marcas Viking, CIA C, Samsung, Carrier, LG. | 8 | 5 |
| Mantenimiento preventivo y correctivo equipo tipo minisplit de 9.000 Btu, marcas Samsung y BlueLine, | 3 | 5 |
| Mantenimiento preventivo y correctivo equipo tipo 12.000 Btu, marcas Samsung, Viking. | 6 | 5 |

| | | |
|---|---|---|
| Mantenimiento preventivo o correctivo equipo tipo minisplit de 36.000 Btu, marcas Samsung, CIAC. | 1 | 5 |
| Mantenimiento preventivo o correctivo equipo tipo minisplit 18.000 Btu, marcas Samsung, CIAC. | 4 | 5 |
| Mantenimiento preventivo o correctivo equipo tipo Fancoil | 4 | 5 |
| Mantenimiento preventivo o correctivo equipo tipo cassette con 4 condensadoras multi inverter | 12 | 5 |
| Mantenimiento preventivo de rejillas | 20 rejillas | 2 |

Los equipos presentan la siguiente ubicación en la entidad:

| MARCA | TIPO | CAPACIDAD | CANTIDAD | UBICACION | SEDE |
|---|---|---|---|---|---|
| VIKING AIR | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | ALMACEN | **VELÓDROMO** |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | ATENCION AL USUARIO | |
| VIKING AIR | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | DOTACION | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | FINANCIERA | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 18000 BTU | 1 | OFICINA DE CONTROL INTERNO | |
| CIAC | MINISPLIT | 18000 BTU | 1 | RACK SISTEMAS | |
| CARRIER | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | RACK SISTEMAS | |
| VIKING AIR | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | SALA DE REUNIONES DE ARCHIVO | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 12000 BTU | 1 | SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 12000 BTU | 1 | SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 9000 BTU | 1 | SUBDIRECCION DE DOTACION DE VIVIENDA Y HABITAT | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 9000 BTU | 1 | SUBDIRECCION DE DOTACION DE VIVIENDA Y HABITAT | |
| SAMSUNG | PISO TECHO | 36000 BTU | 1 | SUBDIRECCIÓN DE DOTACION DE VIVIENDA Y HABITAT | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 12000 BTU | 1 | SUBDIRECCIÓN DE DOTACION DE VIVIENDA Y HABITAT | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SAMSUNG | MINISPLIT | 18000 BTU | 1 | SUBDIRECCIÓN DE DOTACION DE VIVIENDA Y HÁBITAT | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 18000 BTU | 1 | SUBDIRECCION DE DOTACION DE VIVIENDA Y HABITAT | |
| VIKING | MINISPLIT | 12000 BTU | 1 | SUBDIRECCIÓN JURIDICA | |
| SAMSUNG | MINISPLIT | 24000 BTU | 1 | SUBDIRECCION POBLACIÓNAL | |
| BLUELINE | MINISPLIT | 9000 BTU | 1 | TESORERIA | |
| OLG | MINISPLIT | 12000 BTU | 1 | PISO 10 TIC | **MEGACENTRO** |
| OLG | MINISPLIT | 12000 BTU | 1 | PISO 12 TIC | |
| OLG | FANCOIL | NA | 4 | PISO 10 | |
| OLG | CASSETTE CON 4 CONDENSADORAS MULTI INVERTER | NA | 12 | PISO 12 | |
| | | **TOTAL** | **38** | | |

**Mantenimientos preventivos**

- Los mantenimientos preventivos deben incluir siempre las siguientes actividades e insumos requeridos para la realización de los mismos: Lavar y desincrustar o soplar los serpentines de evaporación, lavado del serpentín de condensación, lavado de los filtros de aire, revisión de fugas y recarga de refrigerante, lubricación de motores y rodamientos en general, verificación de soportes, ajuste general de tornillos y tuercas, revisión de corrientes de motores y compresores, verificación de alineación de correas y tensiones de las mismas, revisión y calibración de termóstato, limpieza y ajuste de controles eléctricos y lectura de parámetros, lectura de presiones de refrigerante, limpieza de aspas de ventiladores de condensación, limpieza de rejillas y difusores, reemplazo de correas (según se requiera), limpieza del ventilador de evaporación, inspección de los rodamientos, revisión de los motores, revisión del balanceo dinámico de los ventiladores y revisión del sistema de distribución de aire y balanceo.
- Prestar sin ningún costo para el instituto, los servicios ocasionales de garantía del servicio de mantenimiento, que se puedan requerir por parte del Instituto en los intervalos de tiempos en los cuales no están programados mantenimientos.
- Incluir en el servicio la mano de obra y transporte de los equipos al taller cuando sea necesario a juicio del contratista, sin que ello genere costos adicionales para el contratante.

**Mantenimientos correctivos**

- Realizar el mantenimiento correctivo, solo cuando sea necesario y de acuerdo con un informe técnico preliminar entregado al supervisor del contrato.

- En el evento de requerirse la adquisición de repuestos, el contratista presentará a la contratante en forma previa un mínimo de tres (3) cotizaciones acompañadas de un informe en el cual se analice y justifique tanto la necesidad técnica de adquirir el repuesto como la idoneidad del proveedor del mismo, determinada por la relación entre el precio ofrecido, la calidad del producto, la experiencia del comercializador y la garantía (en el caso de repuestos nuevos) otorgada por el fabricante o distribuidor autorizado. El contratista únicamente podrá adquirir el repuesto requerido, una vez el contratante a través de la supervisión verifique la información recibida y avale por escrito su compra, ya sea a las empresas que le cotizaron al contratista o que la supervisión haya gestionado
- El mantenimiento correctivo se refiere al costo de la mano de obra, incluyendo la instalación de los repuestos autorizados, y el transporte de los equipos al taller cuando sea necesario a juicio del contratista, sin que ello genere costos adicionales para el contratante.
- El costo del mantenimiento correctivo debe ser igual al costo del mantenimiento preventivo, el cual se deberá ejecutar previa solicitud por correo electrónico cada vez que se requiera por el supervisor designado por el ISVIMED y de acuerdo con los reportes técnicos presentados por la empresa contratista.

**El contratista deberá acreditar la siguiente experiencia:**

- La experiencia se acreditará presentando mínimo dos (2) y máximo tres (3) certificaciones de contratos celebrados y ejecutados con entidades públicas o privadas, los cuales hayan sido terminados dentro de los Dos (2) años anteriores al cierre del presente proceso de selección, y que tengan por objeto, alcance, obligaciones o actividades relacionadas: “servicio de mantenimiento preventivo y correctivo con suministro de repuestos a los sistemas de aires acondicionados”, que individualmente o en conjunto asciendan a una cuantía igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial.

- Experiencia diferencial: La experiencia se acreditará presentando hasta cuatro (4) certificaciones de contratos celebrados y ejecutados con entidades públicas o privadas, los cuales hayan sido terminados dentro de los Dos (2) años anteriores al cierre del presente proceso de selección, y que tengan por objeto, alcance, obligaciones o actividades relacionadas: “servicio de mantenimiento preventivo y correctivo con suministro de repuestos a los sistemas de aires acondicionados”, que individualmente o en conjunto asciendan a una cuantía igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial.

  Los documentos soporte para acreditar la experiencia especifica de los contratos registrados en la propuesta, deben ser las certificaciones de los contratos ejecutados y terminados debidamente firmado por el competente; debe contener como mínimo la siguiente información:

a. Nombre de la persona natural o jurídica contratante.
b. Número de identificación (cédula de ciudadanía o Nit) del contratante
c. Nombre de la persona natural o jurídica contratista.
d. Objeto del contrato.
e. Valor del contrato.

f. Fecha de inicio y fecha de terminación del contrato (día, mes, y año).
g. Nombre cargo y firma del funcionario competente para expedir la certificación o suscribir el contrato.
h. Para el caso de consorcios o uniones temporales, porcentaje de participación.

En caso de no contar con certificaciones escritas, la experiencia se puede acreditar mediante copia del contrato acompañada de acta de liquidación o terminación, siempre y cuando estén firmados por las personas competentes.

La entidad podrá realizar directamente la verificación de la documentación aportada para acreditar requisitos habilitantes por cualquier medio disponible.

**2.2.4 SUPERVISIÓN:**

- La supervisión de este contrato será ejercida por el profesional especializado Vanessa Maestre Correa del Instituto Social De Vivienda Y Hábitat De Medellín – ISVIMED- o en la persona que él designe, quienes velarán por el estricto cumplimiento del objeto del contrato. Estos ejercerán funciones de supervisión y vigilancia técnica, administrativa y financiera del contrato de mínima cuantía.
- En el ejercicio de sus funciones el supervisor del contrato deberá dar cumplimiento a las obligaciones como supervisor, que se encuentran establecidas en el Manual de contratación y el Manual de Supervisión e Interventoría de la entidad, así mismo deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley y los reglamentos tanto legales como internos de ISVIMED.
- Tener contacto constante y directo con las partes del contrato y servir de enlace y medio de comunicación entre las mismas.
- Suscribir el acta de inicio del contrato.
- Revisar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista en especial en lo relacionado con las especificaciones técnicas y económicas previstas en la propuesta y en el contrato.
- Emitir los conceptos que solicite el ordenador del gasto en relación con la ejecución del contrato.
- Solicitar aclaraciones y explicaciones sobre la ejecución del contrato cuando se requiera.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y pagos parafiscales por parte del contratista.
- Mantener informado al ordenador del gasto de los hechos o circunstancias que puedan constituir un riesgo para el cumplimiento del contrato e informar del eventual incumplimiento.
- Exigir y verificar la calidad de los bienes y servicios adquiridos o en su defecto los exigidos por las normas técnicas obligatorias.
- Revisar que el objeto del contrato se haya cumplido en su totalidad y suscribir el acta de recibo.

- Elaborar las actas de pago correspondientes al contrato, con los informes de supervisión pertinentes.
- Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato cuando sea procedente.
- Realizar el acta de recibo y de liquidación del contrato, con todas sus especificaciones y requerimientos.
- Elaborar el proyecto de Acta de recibo y de liquidación del contrato dentro de los plazos establecidos para este efecto, junto con todos los demás documentos requeridos para adelantar el trámite de liquidación.
- Garantizar la publicación oportuna en el SECOP de todos los documentos inherentes al contrato
- Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato.

***2.3 Lugar de ejecución***

Distrito de Medellín.

***2.4 Duración***

Nueve (9) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y hasta el recibo a satisfacción del bien por parte del supervisor del contrato, sin exceder el 31 de diciembre de 2023.

***2.5 Tipo de contrato***

Contrato de obra.

**3. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, INDICANDO LAS VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACIÓN Y LOS RUBROS QUE LO COMPONEN.**

**3.1 EL ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

**VER ANEXO ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO.**

**3.2 Presupuesto oficial*:*** TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M.L. ($31.731.000) IVA incluido.

Este presupuesto se desagrega así:

**PRESUPUESTO OFICIAL PARA MANTENIMIENTO:** TREINTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M.L. ($30.531.000) Incluido IVA.

**PROVISIÓN OFICIAL REPUESTOS:** UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. ($1.200.000) incluido IVA y todos los costos directos e indirectos.

**4 El pago o desembolso del valor se hará así:**

El INSTITUTO pagará el valor del contrato de forma mensual de acuerdo al servicio efectivamente prestado, dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la factura con todos los documentos soportes, y certificación a entera satisfacción por la Supervisión del contrato.

Documentos soportes para el pago: a) Factura que cumpla con las exigencias legales que establece el estatuto tributario, incluyendo el número del contrato objeto de la facturación, b) Los respectivos soportes del pago por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social integral en salud, pensión, ARL y aportes parafiscales cuando corresponda, c) El acta de entrega y recibo de los bienes a entera satisfacción firmado por el supervisor del contrato. El supervisor del contrato remitirá los documentos antes citados, a contabilidad según corresponda.

Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña con los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

El pago se realizará mediante transferencia a la cuenta que para el efecto indique el contratista.

**5. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

**CONSULTA TVEC**
De conformidad con la Circular 004 -2021 de Colombia Compra Eficiente, del 21 de septiembre de 2021, se estableció la obligatoriedad de los Acuerdos Marco de Precios, estructurados por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, para algunas entidades territoriales y otras instituciones del orden nacional.

De conformidad con lo anterior, la entidad compradora debe verificar si existe algún Acuerdo Marco de Precios cuyo catálogo ofrezca el bien o servicio requerido ante su necesidad. Una vez realizada dicha verificación, si la entidad evidencia que el Acuerdo Marco de Precios vigente satisface su requerimiento, se encontrará en la obligación de utilizarlo y efectuar la adquisición de dicho bien o servicio a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano.

Para el presente proceso, una vez realizada la consulta se encontró que la necesidad de la entidad, no es posible satisfacerla, ciñéndose a las condiciones contractuales previamente pactadas entre la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente- y los Proveedores.

La modalidad escogida para satisfacer la necesidad planteada será la MÍNIMA CUANTÍA,

con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, introduce medidas de transparencia en la contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, reconocida como la introducción de una nueva modalidad de selección que se adiciona al artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, estableció que para efectos de la escogencia de contratistas, ésta se hará mediante las modalidades de selección: Licitación Pública, Selección abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y **Mínima Cuantía.** (Subrayas fuera de texto original)

En este sentido, se introduce en el ordenamiento jurídico colombiano la modalidad de selección por mínima cuantía, cuyo procedimiento, está determinado por el principio de transparencia (deber de selección objetiva y deber de publicidad), principio de economía (deber de planeación) y principio de responsabilidad (deber de observancia de las reglas que permiten y regulan esta modalidad de selección).

Referenciados los principios orientadores, el precitado artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, se establece el siguiente procedimiento, a saber:
*La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:*

a. *Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas.*

b. *El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil.*

c. *La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.*

d. *La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.*

*Parágrafo 1. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones en establecimientos - 11 que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

*Parágrafo 2. La contratación a que se refiere el presente artículo se realizará exclusivamente con las reglas en él contempladas y en su reglamentación. En particular no se aplicará lo previsto en la ley 816 de 2003, ni en el artículo 12 de la ley 1150 de 2007.*

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, permite y regula el contenido mínimo de los estudios y documentos previos y el procedimiento a seguir en este tipo de contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, así:

***"Artículo 2.2.1.2.1.5.1.** Estudios previos para la contratación de mínima cuantía. La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener lo siguiente:*

1. *La descripción sucinta de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.*
2. *La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios.*
3. *Las condiciones técnicas exigidas.*
4. *El valor estimado del contrato y su justificación.*
5. *El plazo de ejecución del contrato.*

*6. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación.*

***Artículo 2.2.1.2.1.5.2.*** *Procedimiento para la contratación de mínima cuantía. Las siguientes reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no excede del 10% de la menor cuantía de la Entidad Estatal, independientemente de su objeto:*

*1. La Entidad Estatal debe señalar en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía la información a la que se refieren los numerales 2, 3 y 4 del artículo anterior, y la forma como el interesado debe acreditar su capacidad jurídica y la experiencia mínima, si se exige esta última, y el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas.*

*2. La Entidad Estatal puede exigir una capacidad financiera mínima cuando no hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios. Si la Entidad Estatal exige capacidad financiera debe indicar cómo hará la verificación correspondiente.*

*3. La invitación se hará por un término no inferior a un (1) día hábil. Si los interesados formulan observaciones o comentarios a la invitación, estos serán contestados por la Entidad Estatal antes del vencimiento del plazo para presentar ofertas.*

*4. La Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple con las condiciones de la invitación, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.*

*5. La Entidad Estatal debe publicar el informe de evaluación durante un (1) día hábil.*

*6. La Entidad Estatal debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía. En la aceptación de la oferta, la Entidad Estatal debe informar al contratista el nombre del supervisor del contrato.*

*7. En caso de empate, la Entidad Estatal aceptará la oferta que haya sido presentada primero en el tiempo.*

*8. La oferta y su aceptación constituyen el contrato.*

El ISVIMED adjudicará el presente contrato de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, a la oferta de menor precio y que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación, teniendo en cuenta que el factor de selección que permite identificar la oferta más favorable para la entidad, será aquella de menor precio que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la invitación pública, estudios previos y requerimientos técnicos o aquella con el segundo mejor precio y así sucesivamente, que cumpla con las condiciones establecidas en el presente proceso, adicional a lo anterior, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, que alude al principio de responsabilidad de los proponentes en la elaboración de propuestas con valores justos y acordes con la realidad de los mercados y con la lealtad y probidad al momento de la elaboración de sus ofertas, en el entendido de que estas deben tener una estrecha relación con la sana competencia y el equilibrio económico con el nivel de la economía que se encuentra estrechamente ligada a la futura contratación, en atención a ello se dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en la norma en cita que al tenor dispone:

"(…) Del Principio de Responsabilidad. En virtud de este principio (…) 6o. Los contratistas responderán cuando formulen propuestas en las que se fijen condiciones económicas y de contratación artificialmente bajas con el propósito de obtener la adjudicación del contrato".

Así las cosas, la selección objetiva a adelantar obedece a la modalidad de Mínima Cuantía, en tratándose de un proceso cuya cuantía no excede el 10% de la menor cuantía de la Entidad, consagrada en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y reglamentada por el Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, por lo que para Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED el límite de contratación de menor cuantía se estima en cincuenta y dos millones doscientos mil un peso M/CTE ($52.200.001) y sean igual o inferiores a quinientos veintidós millones un peso M/CTE ($522.001.000), siendo la mínima cuantía, el 10% de ésta, considerando que el presupuesto oficial para este proceso es de TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M.L. ($31.731.000).

## 6. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.

Al formular la oferta, el proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven. De manera enunciativa no exhaustiva presentamos una relación de Impuestos, Tasas y Contribuciones, Deducciones, Garantías, Exenciones, Retenciones, que podrían llegar a impactar el contrato. Impuesto de Industria y Comercio correspondiente. Esta retención no se puede tener en cuenta como elemento estructural de los costos ya que el artículo 115 del Estatuto Tributario establece que es deducible en un 100 por ciento al igual que el impuesto de Avisos y Tableros. Retención en la Fuente: Corresponde al pago anticipado del Impuesto de Renta. Esta retención no se puede tener en cuenta como elemento estructural de los costos porque no se entiende como un impuesto sino un pago anticipado de la renta.

**6.1 Estampillas:** Se muestran de forma enunciativa las siguientes: Gravamen a los movimientos financieros: Equivalente al cuatro por mil (4x1000) del valor total del contrato. Para la Formulación de la Propuesta se debe tener en cuenta la deducción del 50% de que trata el Artículo 115 del Estatuto Tributario. Tasa Pro-Deporte y Recreación: Equivalente al punto tres por ciento (1.3%) del valor del contrato determinado en el comprobante de egreso establecido entre la respectiva entidad y las personas naturales y/o jurídicas, públicas o privadas, de conformidad con el Acuerdo Municipal 018 del 30 de noviembre de 2020. En todo caso, corresponde al contratista sufragar todos los impuestos que le correspondan de conformidad con la normatividad vigente y la naturaleza del Contratista. Estampilla Pro Cultura, por lo cual descontarán el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de cada pago a favor del contratista o beneficiario, antes de IVA.

**6.2 Contribución especial:** Para contratos de obra pública o sus adiciones, se aplica una tarifa del cinco por ciento (5%) sobre el valor total del contrato o su adición.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

De conformidad con lo señalado en el literal c) del numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007,subrogado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 en la modalidad de selección de mínima cuantía, La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas; para lo cual se verificarán los requisitos habilitantes, los cuales son la aptitud del proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad jurídica y su experiencia, en virtud al cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad. Para la selección del contratista por la modalidad de mínima cuantía se tendrá en cuenta los parámetros de elaboración del estudio previo para la contratación de mínima cuantía y el procedimiento establecido en los artículos

2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones contenidas en el manual de contratación de mínima cuantía de la Agencia Nacional para la Contratación de Colombia Compra Eficiente.

## 8. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE

De acuerdo con la revisión del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente, se verificó que los procesos de mínima cuantía solo se encuentran cobijados por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la Comunidad Andina, toda vez que dicha normatividad es aplicable a todos los procesos de contratación de las entidades Estatales del nivel municipal obligadas, independientemente de la cuantía.

| **VALORES A PARTIR DE LOS CUALES SON APLICABLES LOS ACUERDOS COMERCIALES** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Acuerdo comercial | | Entidades Estatales del nivel municipal y departamental | Excepciones SI/NO | Cobija SI/NO |
| Alianza Pacifico | Chile | Bienes y servicios<br>$1.028.247.507 COP | N/A | NO |
| | Perú | Servicios de construcción<br>$25.706.187.670 COP | N/A | NO |
| | México | N/A | | |
| Canadá | | $ 1.680.689.631 | N/A | NO |
| Costa Rica | | $ 2.059.666.877 | | NO |
| Chile | | Bienes y servicios<br>$1.124.020.650 COP | | NO |
| | | Servicios de construcción<br>$25.545.923.858 COP | N/A | NO |
| Corea | | Bienes y servicios<br>834.618.000 COP | N/A | NO |
| | | Servicios de construcción<br>$49.152’459.000 COP | N/A | NO |
| Estados AELC | | Bienes y servicios<br>$1.041.958.933 COP | N/A | NO |
| | | Servicios de construcción<br>$23.680.884.850 COP | N/A | NO |
| Estados Unidos | | Bienes y servicios<br>$ 2.059.666.877 | N/A | NO |
| | | Servicios de construcción<br>$25.725.714.885 COP | N/A | NO |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| México | | N/A | | |
| Triángulo | El Salvador | Valor de la menor cuantía de la Entidad | N/A | NO |
| | Guatemala | | | |
| Norte | Honduras | N/A | | |
| Unión Europea | | Bienes y servicios | N/A | NO |
| | | $938.656.236 COP | | |
| | | Servicios de construcción | N/A | NO |
| | | $23.466.405.900 COP | | |

## 9. MIPYMES

**Convocatoria limitada a Mipyme:** El presente proceso de contratación es susceptible de ser limitado a MIPYME con mínimo un (1) año de existencia anterior al cierre del proceso, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, por tratarse de un proceso llevado a cabo por la modalidad de mínima cuantía.

En consecuencia, los interesados deben manifestar su interés para que el proceso sea limitado a Mipyme, dentro del término para formular observaciones señalado en el cronograma del presente proceso, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del 2.2.1.2.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015.

La solicitud debe ser diligenciada en el anexo MODELO DE CARTA DE MANIFESTACIÓN DE INTERÉS CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES, adjuntando la documentación requerida para acreditar la condición de MiPymes, que se señala en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015 el cual fue modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021.

## 10. REQUISITOS HABILITANTES, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y EVALUACIÓN.

### REQUISITOS HABILITANTES

| TIPO | DESCRIPCION | VALIDACIÓN |
|---|---|---|
| JURÍDICO | Carta de presentación de la Oferta | Diligenciar y firmar el formato establecido. Diligenciar y firmar Formato (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá firmarse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren) |
| | Compromiso Anticorrupción | Diligenciar y firmar Formato (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá aportarse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren) |
| | Certificado de Existencia y Representación Legal | Aportar certificado de Cámara de Comercio del domicilio del Proponente singular o de cada uno de los miembros del consorcio, |

| | | |
|---|---|---|
| | | unión temporal o promesa de sociedad futura si el Proponente es plural, con fecha de expedición no superior a 30 días calendario antes de la fecha del cierre |
| | Acta de conformación de la Unión Temporal o Consorcio, si hay lugar a ello | Aportar documento si hay lugar a ello |
| | Autorización de la junta o asamblea de socios | Aportar documento si hay lugar a ello, en caso de existir limitaciones estatutarias frente a las facultades del representante legal del proponente singular, las respectivas autorizaciones para desarrollar el presente proceso de selección, el contrato y todas las actividades relacionadas directa o indirectamente.<br>Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá aportarse dicha autorización por cada uno de los miembros que tengan limitaciones estatutarias para su representante legal. |
| | Certificado de pago de los aportes a la seguridad social | Diligenciar y firmar Formato (en caso de ser firmado por el Revisor Fiscal, este deberá aportar Tarjeta profesional expedida por la Junta Central de Contadores de Colombia y Certificado de Vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios vigente) |
| | Certificado de Responsabilidad Fiscal del proponente y representante legal, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.contraloriagen.gov.co | Será consultado por Isvimed |
| | Certificado de Inhabilidades e incompatibilidades y consultas | Diligenciar y firmar Formato Certificadode inhabilidades, incompatibilidades y/o consultas suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá aportarse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren) |
| | Certificado de antecedentes disciplinarios del proponente y el representante legal, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.procuraduria.gov.co | Será consultado por Isvimed |
| | Registro Único Tributario (RUT) | Fotocopia legible del proponente, singular o cada uno de los |

| | | |
|---|---|---|
| | | integrantes si el proponente es Unión temporal o consorcio |
| | Fotocopia cédula Representante Legal | Fotocopia legible |
| | Certificado de antecedentes judiciales del proponente persona natural, o del representante legal si es persona jurídica, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.policia.gov.co | Será consultado por Isvimed |
| | Certificado de medidas correctivas RNMC del proponente persona natural, o jurídica y del representante legal de la persona jurídica, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.policia.gov.co | Será consultado por Isvimed |
| | Certificado cumplimiento normatividad ESAL | Aportar documento si hay lugar a ello. |
| TÉCNICO | Documento de Propuesta Técnica | Diligenciar Anexo Técnico suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá suscribirse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren). |
| | Certificados de Experiencia | Diligenciar Anexo Certificado de experiencia suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá suscribirse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren). |
| ECONOMICO | Documento de Propuesta Económica | Diligenciar Anexo propuesta económica suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá suscribirse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren). |

**REQUISTOS HABILITANTES FINANCIEROS:**

La evaluación de la capacidad financiera se verificará con las cifras acreditadas y registradas en el Registro Único de Proponentes en cumplimiento de los requisitos del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 y lo contenido en el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1860 de 2021 que señala que *La Entidad Estatal podrá exigir una capacidad financiera mínima cuando no hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios. Si la Entidad Estatal exige capacidad financiera debe indicar cómo*

*hará la verificación correspondiente en la invitación*", así como lo indicado en el artículo 1° del Decreto 579 de 2021 que indica que para efectos de la inscripción en el Registro Único de Proponentes, el interesado reportará la información contable correspondiente a los últimos tres (3) años fiscales, información que ha sido objeto de verificación documental por parte de la Cámara de Comercio y debe encontrarse vigente y en firme al momento de adjudicarse.

De conformidad con el numeral tercero del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, es un requisito habilitante cumplir con los siguientes indicadores financieros:

**CAPACIDAD FINANCIERA**

Para determinar los indicadores financieros, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, realizó una revisión de los indicadores financieros de las empresas del sector.

- **ÍNDICE DE LIQUIDEZ:**

Es igual al Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones en el corto plazo.

Para garantizar lo anterior, se solicita que el índice de liquidez **debe ser igual o superior a uno (1)**

**LIQ. = AC/PC ≥ 1**

Donde,
**LIQ. =** Índice de liquidez.
**AC =** Activo corriente.
**PC =** Pasivo corriente.

Si el proponente es un Consorcio o una Unión Temporal, cada uno de los integrantes deberá acreditar un índice de liquidez mayor o igual a uno (1) de acuerdo a la fórmula anterior.

En caso de consorcio o unión temporal, se calculará la LIQ de cada uno de sus integrantes, aplicando la fórmula. Se tomará la LIQ de cada integrante del consorcio o unión temporal, y se multiplicará por el porcentaje de participación, el resultado de cada uno de ellos se sumará y el resultado final, debe cumplir con el indicador establecido en los términos de referencia.

- **ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO:**

Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad de no poder cumplir con sus pasivos (deudas).
Para garantizar lo anterior, se solicita que el índice de endeudamiento **debe ser igual o**

**menor a cero coma siete (0,7).**

**NE = PT / AT ≤ 0,7**

Donde:

**NE =** Nivel de endeudamiento.
**PT =** Pasivo total.
**AT =** Activo total.

Si el proponente es un Consorcio o una Unión Temporal, cada uno de los integrantes deberán acreditar un índice de endeudamiento menor o igual a cero coma siete (0,7), de acuerdo con la formula anterior.

En caso de consorcio o unión temporal, se calculará el NE de cada uno de sus integrantes, aplicando la fórmula. Se tomará el NE de cada integrante del consorcio o unión temporal, y se multiplicará por el porcentaje de participación, el resultado de cada uno de ellos se sumará y el resultado final, debe cumplir con el indicador establecido en los pliegos de condiciones.

- **RAZÓN DE COBERTURA DE INTERÉS:**

Utilidad Operacional / Gastos de Intereses, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.
Para garantizar lo anterior, el proponente deberá acreditar una razón de cobertura de intereses, mayor o igual a dos (2), calculado así:

**RCI= UO/GI ≥ 2**

Donde,
**RCI =**razón de cobertura de intereses
**UO=**Utilidad operacional
**GI =**Gastos de intereses

Si el proponente es un Consorcio o una Unión Temporal, cada uno de los integrantes deberán acreditar una razón de cobertura de intereses igual o mayor a dos (2), de acuerdo con la formula anterior.

En caso de consorcio o unión temporal, se calculará el RCI de cada uno de sus integrantes, aplicando la fórmula. Se tomará el RCI de cada integrante del consorcio o unión temporal, y se multiplicará por el porcentaje de participación, el resultado de cada uno de ellos se sumará y el resultado final, debe cumplir con el indicador establecido en los pliegos de condiciones.

**CAPACIDAD DE ORGANIZACIÓN**

- **RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO:**

La rentabilidad sobre el patrimonio permite evaluar la capacidad de una empresa para generar valor a sus propietarios, esta nos da una idea del crecimiento de la empresa. En este caso, el proponente deberá acreditar una rentabilidad sobre el patrimonio mayor o igual a cero considerándose este adecuada para garantizar la pluralidad de oferentes.

Por lo anterior, la utilidad operacional dividida por el patrimonio deberá ser igual o superior a cero (0).

**RP= UO/P ≥ 0**

Donde,

RP = Rentabilidad del patrimonio
UO = Utilidad operacional
P = Patrimonio

- **RENTABILIDAD DEL ACTIVO:**

La rentabilidad sobre el activo total permite evaluar la capacidad de una empresa para generar ganancias, esta nos da una idea sobre la eficiencia de la empresa. En este caso, el proponente deberá acreditar una rentabilidad sobre el activo mayor o igual a cero considerándose este adecuada para garantizar la pluralidad de oferentes.

Conforme a lo anterior, la utilidad operacional dividida por el activo total; la cual deberá ser igual o superior a cero (0).

**RA= UO/AT ≥ 0**

Donde,

RA = Rentabilidad del activo
UO = Utilidad operacional
AT = Activo total

**FICHA TÉCNICA (CUMPLE – NO CUMPLE)**

El proponente deberá presentar por cada uno de los elementos a suministrar las respectivas fichas técnicas, en los cuales se encuentren determinadas la descripción, las características y componentes de cada uno de los bienes a suministrar de conformidad con lo requerido en las especificaciones técnicas.

**CAPACIDAD JURÍDICA: (CUMPLE- NO CUMPLE)**

El proponente debe aportar certificado de existencia y representación legal, el cual debe tener vigencia inferior a 30 días al momento de presentar la propuesta, además, tener incluido en su objeto social, las actividades que comprenda: *de acuerdo con el objeto del contrato*.

La entidad verificará directamente con la información que entregue los oferentes, el cumplimiento de los siguientes requisitos habilitantes.

En el presente proceso de selección pueden participar personas naturales y/o jurídicas, nacionales o extranjeras; consorcios, uniones temporales o cualquier otro tipo de asociación; cuyo objeto social esté relacionado con el objeto del contrato a celebrarse.
La duración de cualquier tipo de asociación debe ser por lo menos igual a la duración total del contrato, más un año más.

**Naturales o Jurídicas**, consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes que no tengan las incompatibilidades o inhabilidades para contratar de las que trata el Artículo 8 de la Ley 80 de 1993, sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes, que cumplan con:

1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la Propuesta.
2. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
3. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las leyes de Colombia, en especial las previstas en la Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007.
4. No estar reportado en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República; este requisito deberá acreditarse para la suscripción del contrato

El Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín también revisará que los Oferentes no se encuentren en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales.

Las personas jurídicas acreditarán su capacidad jurídica con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de su domicilio, el cual debe haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta o por la entidad que tenga la competencia para expedir dicho certificado.

La capacidad jurídica de las personas naturales se verificará acreditando cédula de ciudadanía, declaración de la persona natural en la cual certifique que tiene plena capacidad y que no está incursa en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones. La entidad consultará los sistemas de información de antecedentes judiciales, fiscales y/o disciplinarios.

## 11. RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

Para elaborar la matriz de riesgos remitirse al manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación:
https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf

| N | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|
| Clase | General | Específico | General |
| Fuente | Externo | Externo | Externo |
| Etapa | Selección | Ejecución | Ejecución |
| Tipo | Operacional | Económico | Incumplimiento de las obligaciones contractuales |
| Descripción | Equipos humanos no competentes. | Daño en parte del equipo que requiera la consecución de repuestos | El servicio presenta interrupción. |
| Consecuencia de la ocurrencia del evento | plazos y condiciones establecidas en el | Sobrecostos en la prestación del servicio. Demoras en la ejecución del contrato. | operatividad del instituto. Incumplimiento de los plazos y |
| Probabilidad | 3 | 2 | 3 |
| Impacto | 3 | 2 | 3 |
| Valoración | 6 | 4 | 6 |
| Categoría | Alto | Bajo | Alto |
| ¿A quién se le asigna? | Contratista | Contratista | Contratista |
| Tratamiento / Control a ser implementado | Experiencia del contratista en la ejecución del objeto | Se contempla una bolsa de repuestos para atender los mantenimientos correctivos | Solicitar experiencia al contratista y cronograma de mantenimientos preventivos, y exigencia de tiempos |
| Impacto después del tratamiento — Probabilidad | 1 | 1 | 2 |
| Impacto después del tratamiento — Impacto | 2 | 1 | 2 |
| Impacto después del tratamiento — Valoración | 3 | 2 | 4 |
| Impacto después del tratamiento — Categoría | Bajo | Bajo | Bajo |
| ¿Afecta la ejecución del contrato? | SI | SI | S |
| Responsable por implementar el tratamiento | Contratista | Isvimed | Isvimed |
| Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Selección del contratista | Evento: Inicio ejecución del contrato | Evento: Inicio ejecución del contrato |
| Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Terminación del contrato | Evento: Fin terminación del contrato | Evento: Fin terminación del contrato |
| Monitoreo y revisión — ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Solicitud de certificaciones de contratos anteriores y validación en la ejecución del contrato | Durante la ejecución la supervisión autorizará la compra del repuesto con base al informe y cotizaciones presentadas por el contratista. | En el ejercicio de la supervisión. Garantía de cumplimiento y calidad del servicio y pago de salarios. |
| Monitoreo y revisión — Periodicidad | En la selección del contratista y durante la | Durante la ejecución del contrato | Durante toda la ejecución del contrato |

## 12. MECANISMOS DE COBERTURA PARA GARANTIZAR OBLIGACIONES

El contratista podrá optar entre alguno de los siguientes mecanismos de cobertura: Póliza de Seguros, Patrimonio Autónomo y Garantía Bancaria. El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED- verificará el cumplimiento de los requisitos del mecanismo empleado de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y en todo caso deberá contener las siguientes coberturas:

| | AMPARO | CUANTÍA | VIGENCIA |
|---|---|---|---|
| 1. | Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato. | 10% del valor del contrato.<br><br>En ningún caso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria | Vigencia del contrato y 6 meses más (término estimado para la liquidación) |
| 2. | Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales. | 5% del valor de contrato | Vigencia del contrato y 3 años más |
| 3. | Calidad del servicio | 10% del valor del contrato | Vigencia del contrato y 6 meses más |

LUCAS FERNANDO AREIZA RÚA
Subdirector Administrativo y Financiero
Vo. Bo. Financiero

DALIA HERNÁNDEZ JIMÉNEZ
Vo. Bo. Jurídico

VANESSA MAESTRE CORREA
Profesional especializada