



ASOCIACIÓN DISTRITAL DE TRABAJADORES Y TRABAJADORAS DE LA EDUCACIÓN ADE

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS
PARA LA ASOCIACIÓN DISTRITAL DE TRABAJADORES Y TRABAJADORAS DE LA
EDUCACIÓN ADE, UBICADO EN LA CALLE 25A No. 31-10, EN BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C.
JULIO DE 2018

0. PRESENTACIÓN

Estos términos de referencia describen las actividades prioritarias para llevar a cabo la contratación de un oferente para el proyecto de construcción de la obra civil del Edificio de oficinas para la Asociación Distrital de Trabajadores y Trabajadoras de la Educación ADE (en adelante ADE), que se construirá en la calle 25A No. 31-10 esquina, en Bogotá D.C., el cual se ha planteado en varias etapas, una inicial de estudios y diseños que se terminó en el segundo semestre de 2017, de la cual hace parte esta Consultoría; y otra de ejecución de obra, para la cual la Asociación contratará un oferente según la calificación obtenida de acuerdo con el esquema que se describe en el capítulo 2 de estos términos de referencia.

La obra de construcción puede llevarse a cabo en varias etapas, que serán concertadas entre contratante y constructor de acuerdo con un cronograma concertado y al flujo de caja que proponga ADE.

Las actividades de la obra civil están agrupadas por capítulos con los que se puede hacer seguimiento a frentes de obra diferenciados según la afinidad de los espacios, sus servicios y las especificaciones técnicas para adelantar las obras. Todas las actividades enumeradas buscan que el Edificio de oficinas para la Asociación Distrital de Trabajadores y Trabajadoras de la Educación - ADE se consolide como una oferta amplia y de gran calidad para los servicios de oficina de la asociación, la dirección estratégica, los temas contables, financieros, de atención al público, de capacitación y eventos, y demás complementos que permitan a los asociados utilizar una planta física bien dotada y de alta prestación.

El presente documento estructura condiciones técnicas que deben cumplirse para alcanzar los objetivos estratégicos de ADE para este edificio; por tanto, las condiciones aquí descritas son de obligatorio cumplimiento para los oferentes del proyecto.

Estos términos de referencia se adhieren a un proceso de contratación privado en el que priman las instrucciones y reglamentos del contratante ADE, pero no exime a las partes del cumplimiento de la normativa colombiana referida al objeto del proceso.

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO

1.1.OBJETO DEL PROCESO:

Seleccionar en igualdad de condiciones, a una persona natural o jurídica con conocimiento, experiencia y capacidad demostrada para ejecutar el proyecto, para que lleve a cabo la obra civil del Edificio de oficinas para la Asociación Distrital de Trabajadores y Trabajadoras de la Educación - ADE, que se construirá en la calle 25A No. 31-10 esquina, en Bogotá D.C. (Cundinamarca), previa presentación de una propuesta que cumpla con las condiciones técnicas descritas en estos términos de referencia.

1.2.CRONOGRAMA GENERAL DEL PROCESO.

Una vez aprobados los presentes términos de referencia, se publicarán en la página web de la Asociación www.adebogota.org para dar apertura al proceso de selección de personas naturales o jurídicas como se describe en el OBJETO de estos términos de referencia, en un proceso privado de presentación y calificación de propuestas para escoger un solo contratista.

Se da apertura al proceso el día **04 de julio de 2018**, con las siguientes etapas:

- 1.2.1. VISITA DE OBRA. Se establece visita de obra obligatoria para el día **martes 10 de julio de 2018** a las 8:00 a.m. (únicamente ese día y a esta hora), en la dirección calle 25 A No. 31-10 esquina, en Bogotá D.C. La cual debe ser atendida por un arquitecto o ingeniero civil debidamente autorizado por la empresa o profesional oferente. Durante la visita deberá presentar carta de autorización y copia de la matrícula profesional. ADE expedirá el correspondiente certificado de visita de obra una vez concluya ésta, y se realizará un Acta con los asistentes y funcionarios presentes.
- 1.2.2. OBSERVACIONES. Los exponentes podrán realizar sus consultas, observaciones o solicitud de aclaraciones al presente proceso durante los **días Miércoles 11, jueves 12, y viernes 13 de julio de 2018** al correo ade@adebogota.org.
- 1.2.3. RESPUESTA A OBSERVACIONES. ADE responderá las preguntas de cada oferente a todos los participantes el día 17 de julio de 2018, a través de publicación en la página web www.adebogota.org y a través correo electrónico ade@adebogota.org.
- 1.2.4. FECHA DE CIERRE Y ENTREGA DE OFERTAS. Se recibirán en sobre separado y debidamente sellado la Oferta Técnica y la Oferta Económica, hasta el día **jueves 19 de julio de 2018 de 8:00 a.m. 12:00 m y de 1:30 p.m. hasta las 5:00 p.m.** en Bogotá D.C., en la dirección calle 25 A No. 31-30, oficina de recepción dirigido a Junta Directiva ADE.
- 1.2.5. PUBLICACIÓN DE RESULTADOS: A través de la página web www.adebogota.org el día viernes 03 de agosto de 2018.

Al cumplirse la hora de cierre se elevará un Acta de cierre incluyendo el nombre de cada oferente, y el respectivo valor de su oferta económica. Además, esta acta se publicará en la página web www.adebogota.org

Se recibirán mínimo dos propuestas para la evaluación y escogencia del oferente con quien se contratará la obra civil para construir todo el Edificio de oficinas para la Asociación Distrital de Trabajadores y Trabajadoras de la Educación - ADE en Bogotá D.C. (Cundinamarca). Si ADE requiere la aclaración de aspectos técnicos, administrativos o financieros de parte del (los) oferente(s), las solicitará directamente al(los) mismo(s); en el caso de no presentar la información en el término indicado, será causal de rechazo.

Las propuestas recibidas serán evaluadas por ADE, o por un representante idóneo en el tema para esta etapa previa al desarrollo del contrato, teniendo en cuenta el cumplimiento de las condiciones enumeradas y descritas en estos términos de referencia. Una vez se escoja el oferente, se procederá con la legalización del contrato.

1.3.LISTADO DE ACTIVIDADES.

Estos términos de referencia presentan más adelante un Listado de Actividades (Ver Anexo 1. Listado de Actividades), que ha sido elaborado con base en los requerimientos de ADE y los diseños aprobados por la Curaduría 3 de Bogotá D.C., y contiene las actividades identificadas como prioritarias y mínimas para la consolidación de un proyecto terminado que permitirá poner en funcionamiento el edificio. Con base en éste, los oferentes deben presentar su propuesta económica.

El Listado de Actividades podrá descargarse en la página web www.adebogota.org.

Es posible que por la descripción que se hace en el ítem de algunas de las actividades enumeradas en el listado, o por el reconocimiento posterior de nuevas necesidades durante la ejecución de la obra civil, y teniendo en cuenta siempre que se busca dar cumplimiento al objeto del presente proceso; el oferente seleccionado tenga la necesidad de presentar a ADE, o a quién ésta designe como su representante, el estudio y evaluación para la ejecución de actividades de obra no previstas NP, las cuales deberán estar técnica y financieramente sustentadas para su aprobación. Dichas situaciones no hacen parte de este proceso de evaluación y escogencia de contratista, y serán resueltas entre quienes hagan parte del contrato que derive de estos términos de referencia.

ADE puede definir en cualquier momento de la ejecución de la obra civil la inclusión de actividades o la reestructuración de las que se encuentran en el Listado de Actividades, y determinará el porcentaje que debe mantenerse como tope de la contratación con respecto a la base del primer contrato. Se recomienda que este tope no supere en costo una adición de hasta el Cincuenta por ciento (50%) del valor inicial de contratación.

Ver Anexo 1. Listado de Actividades.

2. PROPUESTA

Las propuestas serán calificadas mediante la asignación de puntajes, asignados en dos partes: Una propuesta Técnica y una propuesta Económica. El máximo puntaje para la Propuesta Técnica será de 400 puntos, y para la Propuesta económica será de 600 puntos. La propuesta con el puntaje más alto y cercano al máximo total (1.000 puntos) será la oferta seleccionada.

2.1.OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.

Todas las acordadas por las partes de común acuerdo en el contrato derivado del presente proceso.

2.2.REQUISITOS DE LA PROPUESTA.

2.2.1. PROPUESTAS PARCIALES.

No se aceptarán propuestas parciales. Deben cotizarse todas las actividades del Listado de Actividades; y deben entregarse dentro del plazo todos los documentos solicitados en el capítulo 4. CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN, para la calificación de la oferta. Un oferente solo puede presentar Una (1) propuesta para ser considerada en evaluación.

2.2.2. CONTENIDOS DE LA PROPUESTA.

La propuesta presentada por cada oferente debe dar cumplimiento al Objeto del Proceso, mediante la presupuestación de todas las actividades enumeradas en el Listado de Actividades, las cuales se aclaran suficientemente en los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la Curaduría 3 de Bogotá, en los anexos técnicos del Estudio de Suelos, en los diseños contratados para las redes de servicios públicos según los alcances pactados, y en los ítems descritos en el Listado de Actividades.

En los casos en que algún oferente incluya actividades no previstas NP, las cuales deberán ser evaluadas posteriormente en el marco de la ejecución del proyecto que se contrate, éstas no serán tenidas en cuenta como base de la evaluación en la primera fase de calificación de los oferentes, pues no permiten mantener una base igualitaria para la calificación de varias ofertas.

Se entiende que la presentación formal de un presupuesto para adelantar las actividades descritas en el Listado de Actividades, indica que el oferente ha estudiado mediante los Análisis de Precio Unitario APU todos los componentes técnicos, administrativos, de logística y financieros para llevar a cabo el Objeto de este proceso, y que acepta todas las especificaciones técnicas aquí contenidas para contratar la ejecución del proyecto de construcción de la obra civil del Edificio de oficinas para la Asociación Distrital de Trabajadores y Trabajadoras de la

Educación ADE, que se construirá en la calle 25A No. 31-10 esquina, en Bogotá D.C. (Cundinamarca).

2.3. PROPUESTA TÉCNICA.

La presentación de los siguientes documentos es de obligatorio cumplimiento, so pena de ser eliminado de los oferentes habilitados del proceso:

1. RUT actualizado.
2. Documento de identificación de la persona natural (cédula) o jurídica (NIT).
3. Certificado de cámara de comercio, donde se acredite como mínimo la inscripción en una de las actividades 4111, 4112, 7110.
4. **Constancia visita de obra (la expide la ADE el día convocado para esto).**

2.3.1. CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA.

Se asignarán 200 puntos como máximo al oferente que acredite la experiencia según la siguiente asignación:

- 200 puntos al oferente que acredite experiencia en construcción de edificios en estructura de concreto reforzado de más de 1.860 m² de construcción, es decir el doble del área del proyecto objeto de estos términos de referencia; en máximo un (1) contrato durante los últimos cinco (5) años.
- 100 puntos al oferente que acredite experiencia en construcción de edificios en estructura de concreto reforzado de más de 1.860 m² de construcción, es decir el doble del área del proyecto objeto de estos términos de referencia; en máximo dos (2) contratos durante los últimos cinco (5) años.
- 50 puntos al oferente que acredite experiencia en construcción de edificios en estructura de concreto reforzado de más de 1.860 m² de construcción, es decir el doble del área del proyecto objeto de estos términos de referencia; en máximo tres (3) contratos durante los últimos cinco (5) años.

Se asignarán 100 puntos como máximo al oferente que acredite la experiencia en actividades especiales como:

- 100 puntos al oferente que acredite el desarrollo de proyectos que incluyan ascensor de seis niveles o más.
- 75 puntos al oferente que acredite el desarrollo de proyectos que incluyan ascensor de cinco niveles.
- 50 puntos al oferente que acredite el desarrollo de proyectos que incluyan ascensor de menos de cinco niveles.

Se asignarán 100 puntos como máximo al oferente que garantice el siguiente personal profesional de apoyo para la ejecución del proyecto:

- 40 puntos por Director de obra con mínimo 12 años de experiencia general, y 3 años de experiencia específica en construcción de edificios de más de 1.860 m² de construcción, es decir el doble del área del proyecto objeto de estos términos de referencia.

- 20 puntos por Residente de estructuras y/o obra gris con mínimo 10 años de experiencia general, y 3 años de experiencia específica en construcción de edificios.
- 20 puntos por Residente de acabados con mínimo 10 años de experiencia general, y 2 años de experiencia específica en construcción de edificios.
- 10 puntos por Asesor especialista estructural con mínimo 10 años de experiencia general.
- 10 puntos por Asesor especialista en Geotecnia con mínimo 10 años de experiencia general.

2.4. PROPUESTA ECONÓMICA.

Para la evaluación de las propuestas económicas se tendrán en cuenta únicamente las propuestas habilitadas, es decir aquellas que hayan cumplido con los requisitos obligatorios de la propuesta técnica. El valor de referencia para la evaluación será el costo total de cada propuesta, es decir la suma de los costos directos más los costos indirectos, incluido el IVA sobre la utilidad.

Se asignarán 600 puntos como máximo a la propuesta económica según la siguiente metodología:

A la propuesta más cercana al presupuesto oficial, aquella cuya diferencia con el presupuesto oficial en valor absoluto sea menor, se le asignará el máximo puntaje de las propuestas económicas, es decir 600 puntos.

A la propuesta más alejada del presupuesto oficial, aquella cuya diferencia con el presupuesto oficial en valor absoluto sea mayor, se le asignará el mínimo puntaje de las propuestas económicas, es decir 300 puntos.

A las demás propuestas se les asignará el puntaje calculando su diferencia con el presupuesto oficial en valor absoluto, de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$Ptje\ i = 600 - 300 \frac{(|P_i - P_o| - |P_c - P_o|)}{(|P_L - P_o| - |P_c - P_o|)}$$

Donde:

Ptje i es el puntaje obtenido por cada una de las propuestas.

Pi es el costo total de cada una de las propuestas habilitadas, Propuesta i.

Po es el costo total del Presupuesto oficial.

Pc es el costo total de la propuesta más cercana al Presupuesto oficial.

PL es el costo total de la propuesta más alejada del Presupuesto oficial.

3. OBRAS A DESARROLLAR

Todo el proyecto de obra civil está estructurado en un Listado de Actividades que consta de Doce (12) capítulos que despiezan todas las actividades para la construcción de la obra civil del Edificio de oficinas para la Asociación Distrital de Trabajadores y Trabajadoras de la Educación ADE, que se construirá en la calle 25A No. 31-10 esquina, en Bogotá D.C., incluidas las redes de servicios públicos que a su vez tiene diseños propios que responden a los requerimientos de buen funcionamiento del edificio.

Para apoyar los diseños y la planimetría aprobada en la Licencia de construcción se adelantó la construcción de unas imágenes de referencia, las cuales fueron aprobadas por ADE como parte de la imagen arquitectónica que se quiere del edificio. Éstas pueden consultarse en el Anexo 2. Presentación de Esquemas de Diseño, en especial para referenciar los acabados solicitados.

Aunque los capítulos del presupuesto base de obra civil que se debe construir a partir del Listado de Actividades detallado más adelante pueden trabajarse en su mayoría en simultáneo, es lógico que el cronograma que se proponga considere que algunas actividades deben mantener precedencias entre sí; por lo tanto es importante valorar apropiadamente los plazos contractuales a los que se vinculen las distintas etapas del proyecto, según lo previsto en este documento; pues cada capítulo incluso puede variar en el tiempo, según lo estime ADE o de acuerdo con la inclusión de otras obras no contempladas en este documento.

Esto permitiría la modificación en adición o disminución de las actividades o intervenciones proyectadas a llevarse a cabo, siempre y cuando no se afecten los intereses o beneficios que se hayan pactado entre las partes con el contrato producto del proceso de selección derivado de estos términos de referencia; y las modificaciones se informen oportunamente determinando entre las partes el procedimiento a seguir para llevarlas a cabo.

Los capítulos generales de la obra civil de demolición y obra nueva son:

5. PRELIMINARES
6. ESTRUCTURAS DE CONCRETO REFORZADO
7. MAMPOSTERÍA Y PAÑETES
8. PISOS Y ENCHAPES
9. DRYWALL
10. PINTURA Y ACABADOS
11. APARATOS SANITARIOS, MESONES Y ARTEFACTOS
12. CARPINTERÍA METÁLICA
13. CARPINTERÍA ALUMINIO Y VIDRIOS
14. DOTACIONES Y ACCESORIOS
15. INSTALACIONES ELÉCTRICAS
16. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

Las actividades específicas de cada capítulo deben estudiarse y presupuestarse según el Listado de Actividades (Ver Anexo 1. Listado de Actividades), y dando obligatorio cumplimiento en la ejecución de la obra a los diseños arquitectónicos y estructurales aprobados mediante la Licencia de construcción No. 17-3-0637, a pesar de que ADE podría solicitar modificaciones sobre la marcha, que se pactarían posteriormente en términos y costos según se acuerde entre las partes.

En caso de no presentarse esta situación el contratista debe entregar las obras terminadas según los planos recibidos con el sello de la Licencia de construcción, los planos de redes diseñados para el proyecto, y las especificaciones del Listado de Actividades.

Las especificaciones técnicas pueden superar en calidad los materiales propuestos, pero en ninguna condición pueden hacerse cambios por otros de menor calidad, sin autorización o solicitud expresa de ADE, caso en el cual se ajustará el precio del ítem con un nuevo Análisis de Precio Unitario APU, que será presentado por el contratista para evaluación y aprobación.

El costo de los diseños de las redes se traslada desde sendas consultorías de diseño y presupuestación que se realizaron posteriormente a la consecución de la Licencia de construcción del edificio. De las mismas vale la pena anotar estas notas de los diseñadores:

1. En los sistemas de TV, video beam, detección de intrusos y control de acceso, así como en la fibra óptica solo están presupuestadas las facilidades para la canalización.
2. No se contempla la incidencia de aire acondicionado.
3. No se contempla la construcción de la subestación eléctrica, ni el suministro de transformador o generador para el edificio.
4. En las redes hidráulicas no están incluidos equipos de presión de agua potable, equipos de presión de incendios y equipo eyector para presurizar la red el edificio.

La obra civil corresponde a dos tipos de intervención: Demolición total y Obra nueva, de acuerdo con la Licencia de construcción No. 17-3-0637. Será necesario que el contratista de la obra civil se presente en sitio previa presentación de su oferta para evaluar las condiciones de la demolición y conocer el entorno en el cual desarrollará la construcción para dar cumplimiento a toda la normativa legal y vigente aplicable según sea el caso de cerramientos, redes provisionales, intervención de espacio público o vías, suministro y acarreo de materiales, horarios de trabajo y protección ambiental. Todo ello bajo su cargo y responsabilidad.

En caso de que el contratista deba resolver áreas específicas a nivel de diseño en planos de construcción; deberá presentar las propuestas respectivas con su justificación técnica a ADE o a quien se designe para tal fin, con suficiente anticipación para que sean evaluadas y aprobadas por ADE.

Si se requiriera modificación(es) durante la ejecución del proyecto a la Licencia de construcción vigente se pactará un nuevo contrato con personal idóneo para el trámite, el cual adelantará dichas actividades. Dicho personal podría o no estar a cargo del contratista de la obra, pero en todos los casos ADE será el responsable de la titularidad.

Los oferentes deben estudiar bajo su cuenta y responsabilidad como mínimo los siguientes documentos que complementan estos Términos de referencia, y que reposan en el archivo de la Asociación Distrital de Trabajadores y Trabajadoras de la Educación ADE, como parte de los productos de las segunda y cuarta etapa de esta misma consultoría:

DOCUMENTOS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Cinco (5) planos arquitectónicos con sello de Licencia No. 17-3-0637.
2. Ocho (8) planos estructurales con sello de Licencia No. 17-3-0637.
3. Memorias de análisis y diseño estructural, en (141) folios.
4. Memorias de análisis y diseño estructural, en (36) folios.
5. Aclaraciones a memorias de análisis y diseño estructural, en (91) folios.
6. Cálculos y memorias de carga, como aclaraciones a Acta de observaciones, en (8) folios.
7. Estudio de suelos – cimentaciones, en (49) folios.
8. Aclaraciones a estudio de suelos – cimentaciones, en (14) folios.

NOTA: Los documentos correspondientes a la Licencia de construcción se publicarán en la página web www.adebogota.org, a excepción de las memorias de análisis y diseño estructural, las cuales solo podrán consultarse en medio físico.

DOCUMENTOS DE LOS DISEÑOS DE REDES DE SERVICIOS:

9. Cuarenta (40) planos eléctricos, de sistema de detección de incendios, de sistema de voz y datos, de sistema de TV y video beam local, de sistema de CCTV (circuito cerrado de televisión), de sistema de sonido y de sistema de detección de intrusión; acordes a los diseños arquitectónicos y estructurales de la Licencia No. 17-3-0637.
10. Seis (6) planos hidráulicos y sanitarios, con sistema de reventilación; acordes con los diseños arquitectónicos y estructurales de la Licencia No. 17-3-0637.
11. Informe de diseños eléctricos, en (21) folios.
12. Tablas de Cálculos eléctricos, en (3) folios.
13. Cuadros de Carga eléctricos, en (6) folios.
14. Informe eléctrico SIPRA, en (9) folios.
15. Memorias de cálculo de diseños de obra hidráulicas, en (13) folios.

Ver Anexo 1. Listado de Actividades.

Ver Anexo 2. Presentación de Esquemas de Diseño.

4. CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN

4.1. IDENTIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL OFERENTE.

Para ser calificado el oferente deberá presentar los documentos pertinentes que acrediten su cualificación para llevar a cabo el cumplimiento del objeto de este proceso, a saber mínimo:

17. Matrícula profesional de ingeniero o arquitecto.
18. Cámara de comercio con registro para ejecución de actividades de obra civil.
19. Identificación de persona natural o jurídica.
20. RUT actualizado.
21. Certificación en proyectos de experiencia relacionada o de valor mínimo igual al valor estimado en este proceso de contratación, si la tuviese.
- 22. Constancia visita de obra (la expide la ADE el día convocado para esto).**

Sin estos documentos no será habilitado el oferente para evaluar su propuesta.

4.2. OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Para ser calificado el oferente deberá presentar un esquema descriptivo para la ejecución del contrato de obra civil, este documento debe contener como mínimo:

1. El Listado de Actividades como presupuesto de obra, con discriminación clara de los costos directos y los indirectos.
2. El plan de trabajo, esto es un documento que describa la organización de los trabajos.
3. El cronograma de la obra civil, éste debe estar especificado por lo menos por capítulos, y debe ser suficientemente claro para permitir el seguimiento posterior, o los ajustes si se presentaran.

Ninguna de estos documentos puede ir en contravía del cumplimiento del objeto de estos términos de referencia, los planos aprobados por la Licencia de Construcción No. 17-3-0637, los planos de los diseños de redes, el alcance de la obra civil o cualquiera de los otros productos técnicos establecidos por ADE como requerimientos de la obra civil.

4.3. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El plazo del contrato resultante de este proceso será fijado con base en el cronograma presentado si se acepta como el oferente lo presenta, o según nuevo cronograma ajustado con requerimientos de ADE y acordado entre las partes. Dicho plazo podrá ser ajustado posteriormente si las necesidades de la obra civil así lo determinan, siempre que esté técnica y financieramente sustentado para su aprobación.

4.4. VALOR DEL CONTRATO.

El valor del contrato derivado del presente proceso, será el correspondiente al valor adjudicado.

4.5.FORMA DE PAGO.

ADE cancelará al oferente escogido para desarrollar el proyecto de obra civil el valor del contrato resultante, según esta recomendación o según sus propias condiciones, las cuales debe informar oportunamente al contratista, y éstas serán parte integral del contrato suscrito:

1. Un pago anticipado del Treinta por ciento (30%) del valor total del contrato una vez legalizado y perfeccionado el contrato.
2. Pagos periódicos correspondientes a cortes de avance parcial de obra, según cronograma propuesto; y conforme lo estipulen las partes en la minuta del contrato. Para estos pagos el contratista debe presentar los soportes exigidos según sea el caso.

4.6.GARANTÍAS.

Se establecerán en la minuta del contrato entre las partes. Los porcentajes aquí recomendados son los más comunes, pero entre las partes pueden acordarse nuevos valores. La vigencia debe contarse con respecto al acta de recibo de obra.

Se recomienda que sean mínimo las siguientes: a) garantía de cumplimiento o buen manejo del anticipo, por el veinte por ciento del valor del contrato, y vigencia por el tiempo que dure la obra civil, b) estabilidad de la obra, por el veinte por ciento del valor del contrato, y vigencia de dos años posteriores a la terminación de la obra, c) pago de salarios y prestaciones sociales, por el diez por ciento del valor del contrato, y vigencia de un año posterior a la terminación de la obra, y d) responsabilidad civil extracontractual, por el diez por ciento del valor del contrato, y vigencia de un año posterior a la terminación de la obra.

4.7.ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

Con la presentación de la oferta cada oferente acepta haber hecho visita al sitio, averiguaciones, estudios y proyecciones, revisión de las condiciones técnicas, sociales, de orden público y ambientales, que incidirán en la ejecución del contrato de obra civil; por tanto, es concededor de todos los elementos necesarios para tomar la decisión de asumir totalmente a su riesgo las obligaciones derivadas de ésta.

Además, el oferente debe estar en capacidad de asumir ante la Curaduría Urbana que expide la Licencia de construcción No. 17-3-0637, el cambio por la titularidad de Constructor responsable, trámite que se adelantará entre las partes una vez sea escogido el contratista para la construcción del proyecto y se legalice respectivo contrato.