

# TÉRMINOS DE REFERENCIA

No. 001 DE 2023

## OBJETO:

MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.  
ubicado en la Carrera 82A # 6 - 37/11, Bogotá.

---

CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.  
PASSWORD CONSTRUCTORA SAS  
Arq. WILLIAM RICARDO PARDO.



Febrero 2024

# CONTENIDO

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	7
1.1	OBJETO.....	7
1.2	ALCANCE.....	7
1.3	PARTICIPANTES.....	7
1.4	NORMAS TÉCNICAS:.....	7
1.5	CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	8
1.6	CAPACIDAD FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA.....	8
2	CONVOCATORIA.....	9
2.1	CONTEXTO BÁSICO DE ENTENDIMIENTO.....	9
2.2	COSTOS DERIVADOS DE PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.....	9
2.3	COMUNICACIONES.....	9
2.4	EXCEPCIONES.....	10
2.5	VISITA TÉCNICA DE OBRA.....	10
2.6	ESTUDIOS PREVIOS Y FICHAS TÉCNICAS (TÉRMINOS DE REFERENCIA).....	11
2.7	OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS AL PROYECTO.....	11
2.8	ADENDAS.....	11
2.9	ADJUDICACIÓN DE LA INVITACIÓN.....	11
2.10	RECHAZO DE LA PROPUESTA.....	12
2.11	ACLARACIONES DE LA PROPUESTA.....	12
2.12	DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA CONVOCATORIA.....	12
2.13	FIRMA DEL CONTRATO.....	13
2.14	VALIDEZ DE LAS PROPUESTAS.....	13
3	EL PROPONENTE.....	13
3.1	PARTICIPANTES.....	13
3.2	FACTORES DE SELECCIÓN.....	13
3.3	RETIRO DEL PROCESO Y RECLAMACIÓN DE LA PROPUESTA.....	14
3.4	SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE LA PROPUESTA.....	14
3.5	FINANCIACIÓN Y PRESUPUESTO.....	14
3.6	CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO 001 - 2024.....	14
3.7	PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA.....	15
3.8	SUSPENSIÓN POR CASO FORTUITO (De ser requerida).....	15
3.9	PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.....	15

3.10	CONTENIDO MÍNIMO DE LA PROPUESTA .....	15
3.11	CIERRE DE LA INVITACIÓN Y APERTURA DE LAS PROPUESTAS .....	17
3.12	EVALUACIÓN ECONÓMICA .....	17
3.13	DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO JURÍDICO .....	17
3.14	DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO TÉCNICO .....	19
4	CRITERIOS DE COMPARABILIDAD Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS .....	23
4.1	CRITERIOS DE COMPARABILIDAD .....	23
4.2	ASIGNACIÓN DE PUNTAJE A LAS PROPUESTAS .....	24
4.3	OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR VALOR DE LA PROPUESTA.....	24
4.4	OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ESPECIFICA 25 PUNTOS .....	26
4.5	CERTIFICADO VISITA DE OBRA: .....	26
4.6	FACTOR DE CALIDAD .....	26
4.7	OFRECIMIENTO FRENTES DE TRABAJO: .....	27
4.8	CRONOGRAMA DE TRABAJO .....	27
4.9	CAPACIDAD FINANCIERA 10 PUNTOS .....	27
4.10	CAPACIDAD ORGANIZACIONAL .....	28
4.11	CRITERIOS DE DESEMPATE DE LAS PROPUESTAS: .....	28
5	DEL CONTRATO.....	29
5.1	TIPO DE CONTRATO .....	29
5.2	MINUTA DEL CONTRATO .....	29
5.3	PLAZO DEL CONTRATO. ....	29
5.4	VALOR DEL CONTRATO .....	29
5.5	FORMA DE PAGO DEL CONTRATO.....	29
5.6	GARANTÍAS REQUERIDAS.....	31
5.7	CESIÓN Y SUBCONTRATOS. ....	32
5.8	INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES. ....	32
5.9	CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. ....	32
5.10	MULTAS POR INCUMPLIMIENTO.....	32
5.11	LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.....	32
5.12	GASTOS .....	33
5.13	OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.....	33
5.14	OBLIGACIONES DEL <i>CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.</i> .....	35
5.15	INTERVENTORÍA.....	36

6	DESCRIPCIÓN Y PROCESO DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR MANTENIMIENTO DE FACHDAS .....	36
6.1	Preliminares:.....	36
6.2	Mampostería:.....	38
6.3	Graniplast.....	40
6.4	Pañete.....	41
6.5	Carpintería metálica .....	42
6.6	Elementos complementarios:.....	49
6.7	Aseo general:.....	51
7	DESCRIPCIÓN Y PROCESO DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR .....	52
7.1	Preliminares Cerramiento Perimetral:.....	52
7.2	Cerramiento perimetral:.....	53
7.3	Plataforma:.....	57
7.4	Muro de contención:.....	58
8	ANEXOS .....	59
8.1	FORMATO No 1 .....	59
8.2	FORMATO No. 2 .....	61
8.3	FORMATO No 3 .....	61
8.4	FORMATO No 4 .....	62
8.5	FORMATO No. 5 .....	63
8.6	FORMATO No. 6 .....	63
8.7	FORMATO No. 7 .....	69
8.8	FORMATO No 8 .....	70
8.9	FORMATO No. 9 .....	71

✓ **RECOMENDACIONES INICIALES.**

- a. Examine rigurosamente el contenido del presente de Términos de Referencia, los documentos que hacen parte del mismo y demás normas reglamentarias y complementarias)
- b. Verifique que no se encuentra incurso dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o prohibiciones, constitucional y legalmente establecidas para convocar y contratar, así como lo relacionado sobre conflictos de interés para evitar incurrir en infracciones legales por esta razón.
- c. Cerciórese de que cumple las condiciones y reúne los requisitos aquí señalados.
- d. Adelante oportunamente, los trámites tendientes a la obtención de los documentos que debe allegar con la propuesta y verifique que contiene la información completa que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos en la ley y en el presente Términos de Referencia.
- e. Toda consulta deberá formularse por escrito al correo: [tabakuadmon@gmail.com](mailto:tabakuadmon@gmail.com), No se atenderán consultas personales o telefónicas. Ningún convenio verbal con la administración o los consejeros del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, antes o después de la firma del contrato, podrá afectar o modificar ninguno de los términos y obligaciones aquí estipuladas.
- f. Suministre toda la información requerida en este Términos de Referencia, dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes. Diligencie totalmente los anexos y formatos que así lo requieran del presente Términos de Referencia.
- g. El proponente será responsable por los datos, informes, documentos y resultados que suministre durante el proceso de selección, así como de aquellos que entregue durante la ejecución del contrato, si es seleccionado.
- h. Todos los gastos en que incurra el proponente con ocasión de la preparación y presentación de la propuesta correrán por su cuenta y el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, no asume responsabilidad de reembolso alguno.
- i. Tenga presente, la fecha y hora previstas para el cierre de la presente invitación, por cuanto no serán validadas las ofertas presentadas en lugar y hora diferente al exigido en estos Términos de Referencia.
- j. Los proponentes con la sola publicación de su propuesta autorizan al **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, a verificar toda la información que en ella suministren.
- k. Al presente proceso de selección le son aplicables las normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión, Y demás normas reglamentarias y complementarias.
- l. La propuesta será presentada en forma física en 2 sobres, Sobre 1 con la Propuesta Económica y Sobre 2, documentos propuesta, así mismo se deberá enviar de forma electrónica y enviada al correo [tabakuadmon@gmail.com](mailto:tabakuadmon@gmail.com) en el día y hora señalada.
- m. RECUERDE todos los documentos como observaciones al Términos de Referencia, documentos de subsanación, aclaraciones y observaciones deberán ser presentados a través del canal de comunicación oficial al correo: [tabakuadmon@gmail.com](mailto:tabakuadmon@gmail.com).
- n. Teniendo en cuenta que toda comunicación entre los interesados y el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, deberá efectuarse a través del correo electrónico: [tabakuadmon@gmail.com](mailto:tabakuadmon@gmail.com), cualquier referencia a otro medio o procedimiento de comunicación que subsista en el presente documento se entenderá como no escrita.

## MARCO GENERAL INFORMACIÓN PARA LOS PROPONENTES

### **DILIGENCIA DEBIDA E INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO, RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE Y EXCLUYENTES DE RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Será responsabilidad del oferente conocer todas y cada una de las implicaciones que conlleva a la presentación de su oferta y para tal efecto deberá realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para su presentación sobre la base de un examen cuidadoso de las características del negocio.

Por la sola presentación de la propuesta se considera que el oferente ha realizado el examen completo de todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de la misma. La exactitud, confiabilidad o integridad de la información que tenga a bien consultar el oferente se encuentra bajo su propia responsabilidad, e igualmente la interpretación que haga de la información que obtenga a partir de las declaraciones realizadas durante el transcurso de cualquier audiencia, visita o reunión. El CONTRATANTE no entregará para los fines de presentación y preparación de propuestas para el presente proceso, documentación o manuales de ninguna naturaleza asociados a las descripciones y especificaciones técnicas de los servicios que se van a adquirir.

En consecuencia, es responsabilidad del oferente, al asumir los deberes de garantía asociados con la prestación del servicio que se solicitan a través de la presente contratación, conocer plenamente las condiciones técnicas de los servicios a prestar, sin perjuicio de la facultad que asiste a los interesados de solicitar por escrito información puntual que le permita precisar los aspectos que puedan incidir en la formulación de su propuesta. La circunstancia de que el oferente no haya obtenido toda la información que pueda influir en la determinación de su oferta, no lo eximirá de la obligación de asumir las responsabilidades que le correspondan, ni les dará derecho a reclamaciones, reembolsos, ajustes de ninguna naturaleza o reconocimientos adicionales por parte del contratante, en el caso de que cualquiera de dichas omisiones derive en posteriores sobre costos para el CONTRATISTA. Como consecuencia de lo anterior, el oferente, al elaborar su propuesta, deberá tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cuales quiera que ellos sean, se deberán basar estrictamente en sus propios estudios económicos y en sus propias estimaciones. Cada oferente sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de su propuesta, por lo cual el CONTRATANTE, no será responsable en ningún caso de dichos costos, cualquiera que sea el resultado del proceso de selección. Igualmente, corresponderá al oferente la responsabilidad de determinar, evaluar y asumir los impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier otra naturaleza que con lleve la celebración del contrato, para lo cual se recomienda a los oferentes obtener asesoría calificada.

### **MODALIDAD DE SELECCIÓN**

Aplicando los principios rectores de la ley 80 de 1993, economía, transparencia y responsabilidad. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, decidió adelantar una INVITACIÓN PRIVADA, como figura similar a la licitación pública, pero por método de convocatoria privada, bajo las invitaciones a determinadas empresas referidas por los copropietarios y administraciones, por anuncio público y carteleras de copropiedades. Estas empresas deben ser firmas calificadas; seleccionadas en forma no discriminatoria; incluyendo, siempre que sea posible, a empresas elegibles; e invitando a un número de firmas suficientemente amplio como para asegurar precios competitivos. En general, se aplican a esta figura los mismos principios y políticas que a la licitación pública, salvo como se ha expresado anteriormente, en materia de publicidad y a las reglas sobre márgenes de preferencia, que no proceden. Y se determinará únicamente la propuesta que resulte evaluada como "CUMPLE" tanto Técnica, Financiera y Jurídicamente en el desarrollo evaluativo.

## CAPÍTULO 1

### INFORMACIÓN GENERAL PARA LOS PROPONENTES

#### 1 INFORMACIÓN GENERAL

EL **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, ubicado en Carrera 82 # 6 - 37/11 es una entidad de derecho privado, sin ánimo de lucro, que se rige por la Ley 675 de 2001 y su Reglamento de Propiedad Horizontal.

##### 1.1 OBJETO

El presente proceso de selección tiene como objeto **MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** De acuerdo con las cantidades de obra, especificaciones y demás requerimientos descritos en el presente documento.

##### 1.2 ALCANCE

El alcance de los trabajos para cumplir con el objeto del contrato es el siguiente:

##### **PROYECTO DE MANTENIMIENTO:**

1. Señalización y protección de las áreas a intervenir.
2. Campamento y cerramientos provisionales.
3. Mantenimiento de FACHADAS.
4. Aseo general de obra.

##### 1.3 PARTICIPANTES

En la presente invitación podrán participar personas naturales o jurídicas, que cumplan con los requisitos establecidos en los términos de la Invitación y que hayan recibido la invitación por parte de la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, quienes deberán examinar cuidadosamente los presentes términos de referencia, que constituyen una exigencia y obligatoriedad legal en caso de que le sea adjudicado el proceso de selección.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en los términos de referencia, o si tiene alguna duda en cuanto al significado o especificación de algún aspecto de los Términos de Referencia; debe dirigirse inmediatamente y por escrito a la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, y obtener su respectiva respuesta antes de presentar su propuesta. En caso de no hacerlo, se entenderá que no existen dudas y que se acepta totalmente el término que define las condiciones del objeto a contratar.

##### 1.4 NORMAS TÉCNICAS:

Los procedimientos y métodos de construcción, para llevar a cabo la ejecución de la obra, son responsabilidad expresa del Contratista.

La ejecución de la construcción, lo mismo que el suministro de bienes y equipos por parte del Contratista, deberán cumplir los requisitos de las Normas del Instituto Colombiano de Normas Técnicas, ICONTEC, y demás aplicables al proyecto o normas equivalentes, debidamente reconocidas y que a juicio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, garanticen una calidad igual o mejor para la respectiva actividad.

En caso de presentarse discrepancias entre una cualquiera de las normas anteriores y las especificaciones incluidas en este documento, prevalecerán estas últimas.

#### **LIMPIEZA, ARREGLO Y REALIZACIÓN DE OBRAS PREVIAS – ACCESO A LAS ZONAS DE TRABAJO.**

El Contratista deberá conservar todas las áreas aledañas a la obra objeto del contrato, en las condiciones en que se encuentran antes de la iniciación de los trabajos y reponerlas o repararlas a su costa, en caso de que las destruya o dañe durante la ejecución del contrato.

El Contratista deberá limpiar las zonas de su trabajo y atender la conservación de todo lo construido por él y por terceros, incluida la limpieza de vías públicas y propiedades adyacentes. Además, es su responsabilidad realizar las obras provisionales que sean necesarias, para la correcta ejecución de la obra nueva, dentro del valor total de su contrato, previa autorización del Interventor.

#### **HIGIENE Y SEGURIDAD INDUSTRIAL.**

Será responsabilidad del Contratista el diseño e implementación del programa de Higiene y Seguridad Industrial, que aplicará durante la ejecución del contrato, de acuerdo con la legislación vigente. El Contratista deberá tomar las precauciones necesarias para la seguridad del personal a su cargo o servicio y los transeúntes, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en el país. Deberá adecuar el programa completo de servicio de seguridad de acuerdo con las recomendaciones del Interventor, quien podrá además ordenar cualquier otra medida adicional que considere necesaria.

El Contratista deberá responsabilizar a una persona de su organización aprobada por el Interventor para velar por el cumplimiento de dichas medidas. Deberá organizar y dirigir el programa y comité de seguridad industrial de la obra, de acuerdo con las normas legales vigentes.

### **1.5 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

La administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, designará la persona natural o jurídica que como INTERVENTOR ejercerá el control y vigilancia de la ejecución del contrato, la cual tendrá a su cargo, entre otras funciones, coordinar lo atinente a la ejecución del mismo.

El Interventor será responsable de aceptar las obras objeto del presente proceso y autorizará los pagos en los términos establecidos en el presente Términos de Referencia y responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en las normas vigentes, relacionadas con la materia.

### **1.6 CAPACIDAD FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA.**

**Información Financiera:** El proponente debe adjuntar a la propuesta:

- ✓ Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2022 y 2023 debidamente firmados por el Contador, Representante Legal o en Revisor Fiscal si a ello hubiere lugar.
- ✓ Última Declaración de Renta.

**Información Administrativa:** Organigrama operativo y de personal

- ✓ Organización de trabajo: El Proponente favorecido, previa la firma del Acta de iniciación suministrará un organigrama, incluyendo las hojas vida del personal propuesto, además de la composición de todas las cuadrillas de trabajo.
- ✓ Igualmente, será responsabilidad del contratista adoptar las medidas de seguridad y cuidados necesarios para evitar robos y daños a los elementos contenidos en él y en caso de que esto sucediere será responsabilidad exclusiva del contratista.
- ✓ Documentos: Las propuestas se deben presentar con los precios de materiales en obra correspondientes a los ítems del presupuesto, así como el análisis de precios unitarios básicos.
- ✓ Herramientas: El proponente debe contar con toda la herramienta que necesite para el desarrollo de los trabajos y debe garantizar su disponibilidad de forma inmediata. El no cumplir con lo anterior, no implica la autorización de un mayor tiempo de respuesta para la ejecución de los trabajos.

## CAPÍTULO 2

### 2 CONVOCATORIA

#### 2.1 CONTEXTO BÁSICO DE ENTENDIMIENTO

EL régimen jurídico aplicable a la presente convocatoria o INVITACIÓN PRIVADA y al contrato que de ella se derive, será el previsto en los Términos de Referencia, en las disposiciones de los códigos: civil, de procedimiento civil, de comercio y demás normas concordantes y complementarias.

En el presente documento se describen las bases técnicas, financieras, económicas, legales y ambientales que el PROPONENTE debe tener en cuenta para elaborar y presentar la propuesta. La presentación de la oferta por parte del PROPONENTE constituye evidencia de que estudió completamente las especificaciones que se le entregaron; que recibió del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, las aclaraciones necesarias a sus inquietudes y dudas; que está enterado a satisfacción en cuanto al alcance del servicio a prestar y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para fijar precios, plazos y demás aspectos de su propuesta. Ninguna información contenida en este Términos de Referencia constituye una promesa de celebración de contrato alguno. Todas las interpretaciones, conclusiones o análisis que efectúe el proponente son de su exclusivo cargo y no comprometen ni vinculan en modo alguno al **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

#### 2.2 COSTOS DERIVADOS DE PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Los costos y gastos en que los interesados incurran con ocasión del análisis de los Documentos del Proceso, la presentación de observaciones, la preparación y presentación de las Ofertas, la presentación de observaciones a las mismas, la asistencia a la visita de obra o reuniones a que haya lugar y cualquier otro costo o gasto relacionado con la participación en el Proceso de Contratación estará a cargo exclusivo de los interesados y Proponentes.

#### 2.3 COMUNICACIONES

Todas las comunicaciones entre los interesados y proponentes con el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, se realizarán a través del correo electrónico: [tabakuadmon@gmail.com](mailto:tabakuadmon@gmail.com), con Asunto: INVITACIÓN No. 001 DE 2024.

El **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, atenderá oportunamente todas las peticiones que se reciban según lo establecido en este Términos de Referencia.

Ninguna aclaración verbal por parte de la Administración o consejeros del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, podrá afectar el alcance y condiciones de los presentes Términos de Referencia y sus Adendas, si las hubiese. Para estos efectos sólo se tendrán como válidas las comunicaciones publicadas a través del correo oficial.

Teniendo en cuenta que toda comunicación entre los interesados y el CONJUNTO deberá efectuarse a través de correo electrónico, cualquier referencia a otro medio o procedimiento de comunicación que subsista en el presente documento se entenderá como no escrita.

Cada Proponente debe examinar cuidadosamente el presente documento, el cual constituye una exigencia y obligatoriedad legal. Si encuentra discrepancias u omisiones en el Términos de Referencia o en los demás documentos que forman parte de la presente Convocatoria o si tiene alguna duda, en cuanto al significado o algún aspecto del Términos, debe dirigirse inmediatamente y por escrito al domicilio de la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, a través del correo electrónico [tabakuadmon@gmail.com](mailto:tabakuadmon@gmail.com) y obtener la aclaración al respecto, antes de presentar su propuesta. En caso de no hacerlo se entenderá que no existen dudas y que acepta totalmente las condiciones del Términos de la presente Convocatoria.

## 2.4 EXCEPCIONES

El proceso de licitación del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** requiere que los posibles oferentes sean personas jurídicas que no tengan ningún tipo de vínculo en primer o segundo grado de consanguinidad y/o primero de afinidad con algún miembro del consejo de administración y revisoría fiscal de la copropiedad. Esta misma restricción se aplica para la **INTERVENTORÍA**, donde además no podrá participar ninguna persona con vínculos entre los residentes, propietarios y miembros del consejo de administración de la copropiedad.

## 2.5 VISITA TÉCNICA DE OBRA

Dado que el objeto del contrato se trata de **MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**; se establece para el día **15 de febrero de 2024 a las 9:00 a.m.**, la fecha y hora de la visita de obra OBLIGATORIA, por lo tanto, el no efectuar la visita técnica en el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** será causal de rechazo de la propuesta presentada.

Es responsabilidad del PROPONENTE, inspeccionar y examinar el sitio y los alrededores del inmueble objeto de la obra la cual es un CONJUNTO RESIDENCIAL, que consta de ocho (8) torres de apartamentos, con una altura de 12 pisos, para un total de 384 unidades residenciales dentro de su área privada, así mismo la copropiedad tiene dentro de sus zonas comunes, una edificación que sirve de salón social, gimnasio, jardín y portería principal, también que incluye sus áreas de circulación, las zonas duras y las zonas blandas; lo anterior para informarse sobre la forma y características del sitio, localización y que con naturaleza de la misma, las condiciones ambientales, técnicas y sociales del área de influencia, las cuales debe considerar para el desarrollo y manejo ambiental del proyecto, así como con los riesgos previsibles de la obra y sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir de alguna manera en la óptima ejecución del objeto contractual, los costos, precios y plazo de las obras y, en general, sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir en el cálculo del valor de su propuesta, siempre cumpliendo con la normatividad vigente.

Así mismo, es responsabilidad del proponente familiarizarse con los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos, así como de los riesgos previsibles de la obra, pues su desconocimiento o falta de información no se considerará como excusa válida para posteriores reclamaciones al **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, (Cuando aplique según lo previsto en el cronograma) Los proponentes que omitan esta inspección no podrán alegar posteriormente desconocimiento de las condiciones o circunstancias que puedan afectar la ejecución o el cumplimiento del contrato objeto de este proceso.

El hecho de que los proponentes no se familiaricen con los detalles y las condiciones para la prestación del servicio objeto del presente proceso, no se considerará como excusa válida para posteriores reclamaciones, por lo tanto, dentro de la propuesta se debe incluir todos los costos en que incurra para la adecuada prestación del servicio en los sitios designados por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

Se expedirá constancia de asistencia a la visita de obra por parte del Conjunto a cada una de las personas presentes o empresas allí representadas. **NO SE EXPEDIRÁN CONSTANCIAS POR VISITAS PARCIALES**, se considerará visita parcial, el **NO** asistir a la totalidad de la diligencia, dicha constancia deberá ser anexada en la propuesta de la invitación, so pena de rechazo.

## **2.6 ESTUDIOS PREVIOS Y FICHAS TÉCNICAS (TÉRMINOS DE REFERENCIA)**

Forman parte de los presentes términos de referencia, los estudios y documentos previos que se han adelantado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** al igual que los formatos que se relacionan como anexos, serán enviados por correo electrónico, o en forma directa por parte de la Entidad a solicitud de los interesados.

## **2.7 OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS AL PROYECTO.**

Durante el plazo establecido, la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, publicará en las carteleras de cada una de las Torres y en la portería, la CONVOCATORIA con el fin de suministrar a los proponentes la información sobre la contratación que se realizará y formular sus observaciones y sugerencias

## **2.8 ADENDAS**

Cualquier aclaración o modificación a los presentes Términos de Referencia, se efectuará a través de adendas, los cuales se incorporarán a los que se publicaron para consulta en la oficina de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, e igualmente se remitirán por correo electrónico o por la vía más expedita a quienes hayan retirado los Términos de Referencia.

## **2.9 ADJUDICACIÓN DE LA INVITACIÓN**

Se efectuará en concordancia con el deber de selección objetiva, esto es, una vez cumplidos los pasos de apertura de las propuestas, su respectivo análisis y la evaluación de cada uno de los oferentes; dentro de los cuales se seleccionará un mínimo de 3 ofertas que cumplan a cabalidad con lo solicitado en los presentes términos y que se encuentren totalmente habilitadas, sin tener en consideración factores de afecto o interés, ni motivación subjetiva alguna, para presentarlas ante la Administración y el Consejo de Administración quien luego de conocer sus exposiciones, será quien determine la escogencia de la firma seleccionada para la ejecución del presente proceso. La Administración enviará a todos los participantes, un correo electrónico, con el Nombre de la firma escogida según el acta de adjudicación.

## 2.10 RECHAZO DE LA PROPUESTA

Se rechazan aquellas propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando se hubiere radicado y presentado después de la fecha y hora exacta establecidas, como límite para el cierre de la Convocatoria, o presentado en oficina o dependencia diferente a la indicada expresamente para el efecto, o enviada por correo o vía fax.
- Cuando la persona que suscriba la propuesta, no esté facultada para presentarla y para suscribir el contrato.
- Cuando la comprobación de que el Proponente se halla incurso en alguna o algunas de las prohibiciones, inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses para contratar o presentar propuesta, establecidas en la legislación colombiana vigente sobre la materia.
- Cuando no se presenten dentro de la propuesta, los documentos señalados como esenciales en este Términos de Referencia.
- Cuando se demuestre la participación del Proponente en dos o más propuestas dentro del mismo proceso.
- Si al momento de efectuar la evaluación se advierten inconsistencias en la información presentada por el Proponente.
- Cuando el Proponente se niegue a colaborar con la Administración, en cuanto a la solicitud de alguna aclaración o comprobar alguna información, previa evaluación por parte de la administración del Conjunto.
- Cuando cualquier documento aclaratorio, solicitado por la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, requiera tener fecha anterior al cierre de la Convocatoria y sea presentado con fecha posterior a la misma.
- Si la propuesta de ser necesario, no se encuentra avalada por un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente titulado y con matrícula profesional vigente.
- Los demás contemplados en los presentes Términos de Referencia.

## 2.11 ACLARACIONES DE LA PROPUESTA

A fin de facilitar el examen, evaluación y comparación de las propuestas, la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, podrá solicitar, a uno o varios proponentes las aclaraciones, verificaciones y comprobaciones de la información suministrada en su propuesta, cuantas veces fuese necesario, hasta antes de la adjudicación.

Estas acciones no permiten en ningún caso cambiar y/o modificar y/o adicionar los términos de la propuesta, ni que la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, pueda solicitar modificaciones de la misma.

Cuando se detecten presuntas falsedades o inconsistencias o inexactitudes en la información suministrada por el proponente, la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, rechazará la propuesta.

## 2.12 DECLARATORIA DE DESIERTA DE LA CONVOCATORIA

La Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** declarará desierta la Convocatoria únicamente por motivos o causas que impidan la selección objetiva y se declarará mediante escrito en el que se señalará en forma expresa y detallada las razones que han conducido a esa decisión.

- ✓ No se presente ninguna propuesta.

- ✓ Que el número mínimo de participantes hábiles para este proceso, será de tres (3) oferentes; de ser menos las propuestas recibidas, se declarará desierta y se hará una nueva invitación
- ✓ Habiéndose recibido tres (03) propuestas, éstas resulten incursas en causal de rechazo.
- ✓ Habiéndose presentado más de tres (03) propuestas, ninguna de ellas se ajuste a los requerimientos y condiciones consignadas en los presentes Términos de Referencia.

### 2.13 FIRMA DEL CONTRATO

Una vez seleccionados los proponentes, se realizará una reunión en el conjunto entre la administración el consejo administrativo y la interventoría, para definir el proponente favorecido, una vez notificado de la adjudicación del contrato que resulte del presente proceso de selección deberá presentarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a firmar el contrato;

En el momento de la firma del contrato, el contratista deberá allegar la comunicación indicando el número de la cuenta corriente o de ahorros y la entidad bancaria en donde pueda consignarse el valor del contrato, cuenta que debe figurar a nombre del contratista y en caso de consorcios o uniones temporales, a nombre de quien(es) va(n) a facturar.

### 2.14 VALIDEZ DE LAS PROPUESTAS

Teniendo en cuenta que el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, tiene organizado ejecutar las obras del presente proceso, durante el segundo semestre del año 2023, la propuesta deberá tener una **validez mínima de tres (03)** meses contados a partir de la fecha de presentación de ofertas o cierre del presente proceso de selección.

Durante este período la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla ni modificar los términos o condiciones de la misma, hasta tanto no se haya legalizado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.

## CAPÍTULO 3

### 3 EL PROPONENTE

Las calidades y demás requisitos exigidos a los Proponentes en estos Términos de Referencia, deben acreditarse mediante los documentos expedidos por la Entidad o Autoridad competente, conforme a la ley colombiana.

#### 3.1 PARTICIPANTES.

El número mínimo de participantes hábiles para este proceso, será de tres (3) oferentes; de ser menos las propuestas recibidas, se declarará desierta y se hará una nueva invitación.

En la presente invitación podrán participar personas jurídicas, que cumplan con los requisitos establecidos en los términos de la Invitación y que hayan recibido la invitación por parte de la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

#### 3.2 FACTORES DE SELECCIÓN

Para la selección de la propuesta más favorable la evaluación se efectuará de conformidad con los requisitos, documentos y criterios de evaluación establecidos en el presente capítulo.

### 3.3 RETIRO DEL PROCESO Y RECLAMACIÓN DE LA PROPUESTA

El Proponente podrá solicitar por escrito, con anterioridad al inicio de la diligencia del cierre de la Convocatoria, la no consideración de su propuesta y la devolución de la misma. El sobre con su contenido será entregado sin abrir y de ello se dejará constancia en el acta de cierre de la Convocatoria.

### 3.4 SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE LA PROPUESTA

El sólo hecho de la presentación de la propuesta no obliga en forma alguna a la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** a aceptarla, ni confiere ningún derecho para celebrar contrato con quienes las presentan.

### 3.5 FINANCIACIÓN Y PRESUPUESTO

La fuente de financiación y el presupuesto para la ejecución del objeto de la presente invitación es con RECURSOS PROPIOS del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

### 3.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO 001- 2024

<b>MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y TRAMO DE CERRAMIENTO PERIMETRAL EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU CENTRAL P.H.</b>			
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>FECHA</b>	<b>HORA</b>	<b>LUGAR</b>
Aviso, publicación y consulta de la convocatoria y/o de los términos de referencia.	Del 9 al 15 de febrero de 2024	8:00 a.m.	PORTERÍA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU CENTRAL P.H. PUBLICACIÓN POR PAGINA WEB Y CORREO ELECTRÓNICO MASIVO.
Visita obligatoria al sitio de obra.	15 de febrero 2024	9:00 a.m.	ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU CENTRAL P.H. Ubicado en la Carrera 82A # 6 - 37/11, Bogotá, D.C.
Aclaraciones de los términos de referencia.	Del 15 al 19 de febrero de 2024	Hasta las 5:00 p.m.	AL CORREO: <a href="mailto:tabakuadmon@gmail.com">tabakuadmon@gmail.com</a> O POR ESCRITO DIRIGIDO A LA ADMINISTRACIÓN.
Cierre de la convocatoria y presentación de las ofertas.	21 de febrero de 2024	De 8:00 a.m. a 5:00 p.m.	URNA UBICADA EN LA PORTERÍA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.
Apertura de la urna.	21 de febrero de 2024	6:00 p.m.	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU CENTRAL P.H. Y REVISOR FISCAL.
Evaluación de las propuestas.	5 de marzo de 2024		CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU CENTRAL P.H. Y LA INTERVENTORÍA.
Entrega de informe de evaluación de las propuestas al consejo de administración.	6 de marzo de 2024		SESIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU CENTRAL P.H.

### 3.7 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo para la ejecución del contrato se establece en **CIENTO CINCUENTA (150) días calendario (5 MESES)** por lo tanto las ofertas no podrán exceder el plazo que sea previsto so pena de ser rechazadas.

### 3.8 SUSPENSIÓN POR CASO FORTUITO (De ser requerida)

Por razones fortuitas tales como condiciones de invierno certificadas por la administración, esta circunstancia no implica reajuste de precio para el contratante.

### 3.9 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El plazo para la presentación de las propuestas de acuerdo al cronograma será hasta el **día 21 de febrero de 2024 a las 5:00 p.m.** hora colombiana.

En el eventual caso que haya una prórroga para la presentación de las ofertas este será remitido a cada uno de los oferentes que hayan enviado su carta de intención de participar ya que hayan asistido a la visita técnica de obra.

Todas las propuestas deberán ser entregadas por los interesados en la URNA ubicada en la Portería del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, en sobre sellado y vía correo electrónico, antes de las **5:00 p.m. del día 21 de febrero de 2024**, y el envío será al correo electrónico oficial del CONJUNTO RESIDENCIAL: [tabakuadmon@gmail.com](mailto:tabakuadmon@gmail.com), con Asunto: **MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

Para la presentación de la oferta se deberán enviar 2 sobres y sus correspondientes Archivos digitales, en el SOBRE No.1, PROPUESTA ECONÓMICA, el cual se presenta en el Formato 6 correspondiente a la OFERTA ECONÓMICA en donde se encuentran descritos cada uno de los ítems para el desarrollo del objeto de la presente INVITACIÓN PARA EL **MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** con todos los requisitos exigidos en el Términos de Referencia, y en un segundo Sobre y Archivo Digital el cual se debe marcar SOBRE No. 2 PROPUESTA TÉCNICA, que corresponde a todos los documentos Jurídicos, Técnicos, Financieros y Organizacionales relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes para la presente INVITACIÓN, con una carta de presentación de la oferta, donde se deberá indicar el valor de la propuesta presentada el cual deberá corresponder al firmado y enviado en el sobre No. 1 y el archivo digital de la oferta Económica.

### 3.10 CONTENIDO MÍNIMO DE LA PROPUESTA

**La propuesta deberá presentarse en dos sobres identificados así:**

SOBRE No.1, PROPUESTA ECONÓMICA, el cual se presenta en el Formato 6 correspondiente a la OFERTA ECONÓMICA en donde se encuentran descritos cada uno de los ítems para el desarrollo del objeto de la presente INVITACIÓN con todos los requisitos exigidos en los presentes Términos de Referencia, y en un segundo Sobre y Archivo Digital el cual se marcar SOBRE No. 2 PROPUESTA TÉCNICA, que corresponde a todos los documentos Jurídicos, Técnicos, Financieros y

Organizacionales relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes para la INVITACIÓN PARA EL **MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** con una carta de presentación de la oferta, donde se deberá indicar el valor de la propuesta presentada el cual deberá corresponder al firmado y enviado en el sobre No. 1 y el archivo digital de la oferta Económica.

#### **SOBRE No.1 PROPUESTA ECONÓMICA:**

Donde el proponente presentara de acuerdo al Términos de Referencia y especificaciones técnicas los siguientes documentos:

- ✓ Carta de Presentación de la Propuesta FORMATO 1.
- ✓ Propuesta Económica FORMATO 6.
- ✓ APU de cada uno del ítem del presupuesto FORMATO 8.
- ✓ Cronograma de Obra, firmado por el Representante Legal.
- ✓ Certificado Visita de Obra FORMATO 7.

**Nota:** Se deberán presentar los Análisis de Precios Unitarios, por cada uno de los ítems del presupuesto, la NO presentación de estos, la propuesta será evaluada como NO CUMPLE TÉCNICAMENTE, Calificación cero (0).

#### **SOBRE No.2 PROPUESTA TÉCNICA:**

Donde el proponente presentara de acuerdo al Términos de Referencia y especificaciones técnicas los siguientes documentos:

##### **• DOCUMENTOS JURÍDICOS**

- ✓ Carta de Presentación de la Propuesta.
- ✓ Documentos Consorcial y Compromiso de Unión Temporal.
- ✓ Certificado de constitución, existencia y representación legal.
- ✓ Copia de la cédula de ciudadanía del proponente.
- ✓ Certificación del pago de los aportes parafiscales.
- ✓ Verificación de no inclusión en el boletín de responsables fiscales.
- ✓ Verificación del certificado de antecedentes disciplinarios.
- ✓ Certificado de antecedentes judiciales vigente 2023".
- ✓ Consulta registro nacional de medidas correctivas del ministerio de defensa.
- ✓ nacional - policía nacional.
- ✓ Registro único tributario RUT.

##### **• DOCUMENTOS TÉCNICOS**

- ✓ Experiencia del proponente.
- ✓ Certificados de Experiencia emitidos por la firma contratante.
- ✓ Factor de Calidad.
- ✓ Relación de experiencia del Personal.
- ✓ Carta de Compromiso.
- ✓ Diploma.
- ✓ Vigencia Matricula Profesional no mayor a 30 días.
- ✓ Certificados Experiencia Laboral.

- ✓ Certificado curso de Alturas y/o Coordinador alturas vigente.
- **DOCUMENTOS CAPACIDAD FINANCIERA**
  - ✓ Certificación para verificar capacidad Financiera Estados financieros de los años 2022 y 2023 Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2022 y 2023 debidamente firmados por el Contador, Representante Legal o en Revisor Fiscal si a ello hubiere lugar
  - ✓ Ultima Declaración de Renta.
  - ✓ Copia de Cedula de contador.
  - ✓ Vigencia de Matricula del Contador.
- **DOCUMENTOS CAPACIDAD ORGANIZACIONAL**
  - ✓ Organigrama de la empresa.
  - ✓ Organigrama propuesto para la organización de la obra.

### 3.11 CIERRE DE LA INVITACIÓN Y APERTURA DE LAS PROPUESTAS

En la fecha establecida en el cronograma del proceso, se efectuará el cierre de la Invitación.

Las propuestas deberán depositarse en una urna que será dispuesta en la oficina de administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, en donde pasada la hora de cierre, en acto comunal y público se abrirán las propuestas levantándose la respectiva acta en la que se consignará la relación numerada de ofertas presentadas, su valor y las observaciones que deseen formular los asistentes como constancia del evento.

El acta será firmada por el Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, el presidente del Consejo de Administración y el Revisor Fiscal y por los proponentes asistentes que lo deseen. No se recibirán ofertas con posterioridad a la fecha y hora de cierre señaladas.

### 3.12 EVALUACIÓN ECONÓMICA

#### 3.12.1 REQUISITOS, DOCUMENTOS Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Para efectos de la evaluación económica se considerarán únicamente las ofertas hábiles, es decir aquellas que:

- 1). Cumplan la totalidad de los requisitos de orden jurídico, financiero, organizacional y técnico.
- 2). Hayan cotizado todos los ítems en las Cantidades de Obra.
- 3). Capital del oferente.

Se aplicará el siguiente procedimiento a las ofertas hábiles:

#### 3.12.2 FACTORES DE SELECCIÓN

Para la preselección de las propuestas a llevar ante la Asamblea y quienes por sus ofertas TÉCNICAS-FINANCIERA Y JURÍDICA, sean las más favorables, su evaluación se hará de conformidad con los requisitos, documentos y criterios de evaluación establecidos en el presente capítulo.

### 3.13 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO JURÍDICO

- ✓ *Carta de presentación de la propuesta (formato No. 1)*

- ✓ *Certificado de constitución, existencia y representación legal.*
- ✓ *Copia de la cédula de ciudadanía del proponente.*
- ✓ *Documento de constitución del consorcio o unión temporal.*
- ✓ *Certificación del pago de los aportes parafiscales (formato 2).*
- ✓ *Verificación de no inclusión en el boletín de responsables fiscales.*
- ✓ *Verificación del certificado de antecedentes disciplinarios.*
- ✓ *Certificado de antecedentes judiciales vigente 2024.*
- ✓ *Consulta registro nacional de medidas correctivas del ministerio de defensa nacional - policía nacional.*
- ✓ *Registro único tributario RUT*

### **3.13.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

La carta de presentación de la propuesta se diligenciará conforme al modelo contenido en el Anexo N° 1 “Carta de Presentación de la Propuesta” y será firmada por el proponente.

Si la propuesta es presentada por una persona jurídica, deberá venir suscrita por el representante legal, debidamente facultado en los términos de ley. SE ACEPTARÁN PROPUESTAS DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES, siempre y cuando sean demostradas sus experiencias específicas.

En caso de que la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, no sea profesional en el ramo de la Ingeniería Civil o Arquitectura la propuesta deberá estar abonada por un ingeniero Civil o Arquitecto debidamente matriculado, so pena de ser evaluada la propuesta como NO CUMPLE JURÍDICAMENTE, Calificación cero (0).

Si la carta de presentación de la propuesta no está suscrita por el proponente o por el representante legal de la persona jurídica, debidamente facultado en los términos de Ley, la propuesta será evaluada como NO CUMPLE JURÍDICAMENTE, Calificación cero (0).

### **3.13.2 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

#### **3.13.2.1 Personas Naturales.**

Podrán participar las personas naturales ingenieros o arquitectos cuya actividad comprenda la realización de actividades de construcción y/o mantenimiento y/o reparaciones y/o reformas y/o remodelaciones y/o adecuaciones de FACHADAS, de edificaciones objeto de este Proceso, con domicilio en Colombia y sede permanente en Bogotá y/o Departamento de Cundinamarca, lo cual será objeto de verificación y estar legalmente autorizado para tal efecto, según el certificado expedido por la Cámara de Comercio que no podrá tener fecha de expedición superior a los treinta (30) días calendario, anteriores al cierre del presente Proceso.

#### **3.13.2.2 Personas Jurídicas**

Deberán acreditar su existencia, representación legal y facultades del representante legal mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio respectiva, el cual deberá haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre de la Invitación y en el que conste que la sociedad está registrada y domiciliada en Colombia y el término de su duración es mínimo (1) año.

- b. Si el representante legal tiene limitaciones para comprometer o contratar a nombre de la persona jurídica, éste deberá presentar copia del acta de la Junta de Socios o Junta Directiva, o en su defecto certificado del secretario de la Junta, según sea el caso, en la que conste que el representante legal está facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de salir favorecida.

### 3.14 DOCUMENTOS HABILITANTES DE CONTENIDO TÉCNICO

Para efectos de realizar la evaluación técnico-económica, el proponente debe diligenciar y presentar con la propuesta los documentos indicados a continuación.

- ✓ Experiencia del proponente.
- ✓ Certificados de Experiencia emitidos por la firma contratante.
- ✓ Factor de Calidad.
- ✓ Relación de experiencia del Personal.
- ✓ Carta de Compromiso.
- ✓ Diploma.
- ✓ Vigencia Matricula Profesional no mayor a 30 días.
- ✓ Certificados Experiencia Laboral.
- ✓ Certificado curso de Alturas y/o Coordinador alturas vigente.

Para el presente proceso de selección la experiencia a acreditar deberá encontrarse relacionada en el FORMULARIO DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE (FORMATO 3), y debe corresponder hasta TRES (3) contratos de obra terminados antes de a fecha de cierre del presente proceso de selección y que hayan contenido la ejecución de: ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS.

#### 3.14.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE. (FORMATO 3)

##### FACHADAS:

**Experiencia general:** esta será verificada en el certificado de existencia y representación legal a partir de su creación, su antigüedad la cual no puede ser inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha de apertura del presente proceso y la vigencia de la sociedad debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución del contrato y un (1) año más, para lo cual debe acreditar hasta tres (3) contratos donde el objeto sea la ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS, cuya intervención en área sea mayor o igual a 30.000 m<sup>2</sup>, ejecutado dentro de los últimos cinco (5) años.

**Experiencia específica:** Se evaluará a partir de la información acreditada y relacionada en el FORMATO 3, por los proponentes, de la siguiente manera:

Los proponentes deberán acreditar experiencia específica, mediante la presentación de por lo menos **Un (1) contrato** en ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS, cuya área de intervención en ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS, sea mayor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>, suscrito con entidades públicas y/o privadas; debidamente ejecutado, terminado y liquidado, contado a partir de la fecha de cierre del proceso; El valor facturado debe ser como mínimo de \$750.000.000.00 para validar la experiencia General y Especifica, el proponente debe diligenciar el Formato No.3 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE; además deberá anexar por lo menos uno de los documentos relacionados a continuación:

- Copia del Acta de Liquidación del contrato de Obra.
- Copia del Acta de Recibo Final del contrato de Obra.
- Certificación de la entidad contratante de la Obra.

Y en los cuales sea posible verificar la siguiente información:

- Objeto del contrato realizado.
- Valor inicial del contrato.
- Valor final ejecutado del contrato.
- Lugar de ejecución.
- Actividades y cantidades ejecutadas en m<sup>2</sup>.
- Fecha de inicio del contrato.
- Fecha de terminación del contrato.

**Nota 1.-** En el evento en el que las actas de recibo final y/o actas de liquidación no contengan la información que permita su evaluación, el Proponente deberá anexar a la Oferta la documentación siguiente:

- La ejecución del contrato se podrá acreditar con la copia del contrato
- La fecha de inicio de la ejecución del contrato se podrá acreditar con la copia del acta de inicio, de la orden de iniciación o con el documento previsto en el contrato.
- La fecha de terminación se podrá acreditar con la copia del acta de terminación o copia del acta de liquidación con el documento previsto en el contrato.

**Nota 2.-** Para efectos de la acreditación de experiencia no aceptarán subcontratos con entidades privadas, tampoco se aceptarán contratos de gerencia y/o de administración delegada.

Adicionalmente, en todo caso el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, se reserva el derecho de verificar la documentación presentada.

La no presentación de las certificaciones que acrediten la experiencia será motivo para que la propuesta sea evaluada como NO CUMPLE TÉCNICAMENTE.

### **RELACIÓN DE PERSONAL**

El oferente deberá acreditar que cumple con los siguientes requisitos técnicos mínimos, del personal propuesto:

- ✓ **Director de obra (No habilitante):** el proponente debe contar con un (1) ingeniero civil y/o arquitecto con 10 años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matrícula profesional, para realizar las funciones de dirección de obra y con una dedicación del 30%, el cual debe acreditar la participación en tres (3) contratos como director de obra en MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS y que en su sumatoria sea igual o superior a 30.000 m<sup>2</sup>. Anexar certificado de vigencia de la matrícula profesional no mayor a 30 días de expedición, anexar certificado de trabajo en alturas vigente (Diligenciar Formato 4)
- ✓ **Residente de Obra (Habilitante):** el proponente debe contar con un (1) ingeniero civil y/o arquitecto con 5 años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matrícula profesional para realizar las funciones de residente de obra y con una dedicación del 100%, el cual debe acreditar la participación en tres (3) contratos como residente de obra en ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS que en su sumatoria sea igual o superior a 12.000 m<sup>2</sup>. Anexar certificado de vigencia de la matrícula profesional no mayor a 30 días de expedición, anexar certificado de trabajo en alturas vigente (Diligenciar Formato 4)

- ✓ **Residente HSEQ (Habilitante):** profesional en salud ocupacional y/o Ingeniería industrial, Ingeniería civil o arquitecto con especialización en Salud ocupacional, y licencia vigente en salud ocupacional, Coordinador de Alturas, Experiencia general de cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional y mínimo dos (2) años de experiencia específica en la elaboración y seguimiento de Sistemas de Seguridad y Salud en el trabajo, y experiencia en Manejos ambientales en obra, coordinador de alturas y certificado vigente con una dedicación del 100% y debe acreditar la participación en tres (3) contratos de obra y construcciones verticales como Residente HSEQ. anexar certificado de trabajo en alturas vigente, de coordinador de alturas y certificado de matrícula profesional vigente (Diligenciar Formato 4).
- ✓ **Personal Operario:** Todo el personal destinado al proceso como operario, debe tener certificación y/o permiso de trabajo en alturas. Si aplicara. Experiencia certificada como operario mínimo dos (2) años.

La no presentación de la información sobre el personal, de las certificaciones, copia de la tarjeta de profesional, certificado de vigencia de matrícula profesional y carta de intención para cada uno de los profesionales propuestos, será motivo para que la propuesta sea evaluada como **NO CUMPLE TÉCNICAMENTE**.

Para validar la experiencia de los profesionales, se deberá diligenciar el formato 4, y se deberá presentar:

- ✓ Certificaciones laborales que acrediten la experiencia requerida, donde se indique claramente el nombre del profesional, cargo desempeñado, objeto del contrato ejecutado, Valor del contrato, Actividades y cantidades ejecutadas, fecha de iniciación, fecha de terminación, lugar de ejecución.
- ✓ Copia de la Matrícula Profesional.
- ✓ Vigencias de Matriculas Profesionales.
- ✓ Fotocopia del documento de identificación.
- ✓ Carta de Intención para trabajar de Profesionales.

En todo caso el CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H. se reserva el derecho de verificar la documentación presentada.

### **3.14.2 CALIDAD: (FORMATO 5)**

El proponente deberá garantizar para cada uno de los procesos técnicos y la necesidad del conjunto que utilizara y suministrará equipos o herramientas de trabajo en buenas condiciones para su respectivo uso, Materiales de Calidad certificados, que apoyen la industria nacional y el medio ambiente y de marcas que den garantía del producto utilizado y la respectiva asesoría técnica en caso de requerirse.

El proponente deberá garantizar ejecutar el contrato de acuerdo a las Normas Técnicas Colombianas de Construcción, las Especificaciones Técnicas, los estándares de calidad consignados en el plan de calidad, que entregara en caso de salir favorecido en este proceso de selección; suministrar y utilizar materiales e insumos de primera calidad requeridos y especificados, presentar todas las fichas técnicas de los productos o materiales suministrados, cumplir e implementar la normativa de Salud y seguridad en el trabajo, y cumplir con la normativa para desarrollar los trabajos seguros en alturas.

## FUENTES DE MATERIALES

El CONTRATISTA es el único responsable de todo lo relacionado con las fuentes de materiales de construcción necesarias para la ejecución de la obra contratada y se obliga a conseguir legal y oportunamente todos los materiales y suministros que se requieran para la construcción de las obras y a mantener permanentemente una cantidad suficiente para no retrasar el avance de los trabajos.

El **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, no aceptará ningún reclamo del CONTRATISTA, por costos, plazos, falta o escasez de materiales o cambios de fuentes de materiales.

Se deberá presentar las hojas o fichas técnicas de todos los materiales o productos a utilizar en el presente contrato, esto con el fin de poder realizar el seguimiento y la trazabilidad de los materiales utilizados.

En el caso de salir favorecido, deberá presentar e implementar un Plan de Calidad para la ejecución del proyecto.

## FRENTES DE TRABAJO

EL CONTRATISTA deberá comprometerse a disponer de al menos 4 frentes de trabajo simultáneos, cada uno compuesto por 4 operarios por cuadrilla, con cuadrillas distintas de personal y el equipo necesario para el desarrollo adecuado de las obras. Esta disposición se reflejará en un cronograma detallado de trabajo que indicará el personal, equipo y la duración de las actividades, el cual será objeto de un seguimiento riguroso para garantizar el cumplimiento de los compromisos contractuales.

Se deberá presentar los procedimientos seguros de trabajo, para cada uno de los ítems del contrato, El CONTRATISTA deberá presentar cronograma de Obra, estipulando tiempo de ejecución, en el cual se identifique claramente los frentes de obra a implementar el programa de obra debe estar proyectado para la terminación de los trabajos dentro del plazo contractual. (5 meses)

## MAQUINARIA EQUIPOS Y HERRAMIENTAS

Este aparte corresponde a toda la maquinaria, equipos y herramientas necesarios para la correcta y óptima ejecución de las obras, y deberán ser suministrados a su cargo por el contratista.

Es importante que el contratista tenga en cuenta en sus precios que, por la naturaleza del objeto del contrato, todos sus equipos y herramientas a utilizar deben ser aptos y estar avalados y certificados para trabajo en alturas.

Los equipos, maquinarias y herramientas que debe suministrar el contratista deberán ser adecuados para las características y magnitud de la obra a ejecutar (trabajo en alturas). La reparación y mantenimiento de las maquinarias, equipos y herramientas es por cargo del contratista, quien deberá asumir todos los riesgos por pérdida, daño, deterioro, etc., de los mismos; el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** que hayan sido depositados en sus instalaciones.

## MANEJO ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO DE LA OBRA

De aceptarse su ofrecimiento económico el oferente deberá presentar los siguientes documentos:

- ✓ Nombre de la persona a cargo de los trabajos y descripción de sus funciones.

- ✓ Al inicio de la obra y Como requisito para firmar el acta de inicio de obra, el contratista deberá presentar una lista de personal que se propone utilizar en los trabajos adjuntando copia de cedula y cargo. Además, deberá presentar las planillas de pago de la seguridad social y certificado del curso de manejo de trabajos en altura de cada uno de los trabajadores con que pretenda ejecutar la obra expedido por autoridad competente.
- ✓ Memoria técnica que describa la forma cómo se van a realizar los trabajos, los equipos y herramientas a utilizar, las cuadrillas de personal, las necesidades de áreas para almacenamiento de materiales y disposición y manejo de los escombros dentro del conjunto, así como frecuencia de retiro de los escombros.
- ✓ Cuadro de cantidades de obra y cronograma de actividades.
- ✓ Plan de manejo de seguridad para los trabajadores que ejecuten la obra e impacto sobre los residentes y transeúntes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

## **NORMAS DE SEGURIDAD**

Todo el personal del contratista deberá tener los siguientes elementos de protección personal para poder trabajar en la obra: Cascos, botas de seguridad, gafas, guantes, mascarillas y líneas de vida además de la Certificación expedido por autoridad competente, respecto del Curso sobre manejo de trabajos en alturas para cada uno de los trabajadores que ejecuten la obra.

No se autoriza el acceso a los sitios de trabajo a los trabajadores que no tengan completo los elementos de protección personal y que no estén al día con el pago de la seguridad social (parafiscales). Las consecuencias de estos incumplimientos serán de entera responsabilidad del contratista.

Además de los elementos de seguridad mencionados, todo el personal del contratista deberá tener uniforme que los identifique y una escarapela con su foto y su nombre. Lo anterior para facilitar las labores de vigilancia y control de todo el personal que ingresa o sale del conjunto. No se autorizará el ingreso de personal que no cumpla con este requisito.

**SISTEMA DE GESTIÓN** *Sistema de Garantía de Calidad del Sistema General de Riesgos Laborales SG-SST.*

La empresa contratista debe presentar su sistema de gestión de la calidad, que especifique la gestión de servicios que se ofrecen, y que incluye planear, controlar, y mejorar, sumado a aquellos elementos de una organización, que de alguna manera afectan o influyen en la satisfacción del cliente y en el logro de los resultados deseados por la organización.

*La Resolución 1111 del 27 de marzo de 2017, regula el decreto 1072 de 2015, en todo lo relativo con los componentes del Sistema de Garantía de Calidad del Sistema General de Riesgos Laborales SG-SST.*

## **CAPITULO 4**

### **4 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

#### **4.1 CRITERIOS DE COMPARABILIDAD**

LA OMISIÓN DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA EN ESTE NUMERAL, NO SERÁ SUBSANABLE POR SER CRITERIO DE DESEMPATE; EN TODO CASO, LA NO PRESENTACIÓN DE LA

INFORMACIÓN REQUERIDA NO RESTRINGE LA PARTICIPACIÓN DEL PROPONENTE, NI ES CAUSAL DE RECHAZO DE PROPUESTA TÉCNICA.

#### 4.2 ASIGNACIÓN DE PUNTAJE A LAS PROPUESTAS

Las propuestas que hayan cumplido con los requisitos de HABILIDAD y cuya oferta económica no se encuentren incurso en causal de rechazo, se calificarán con el siguiente puntaje.

ÍTEM	CRITERIO DE EVALUACIÓN	PUNTAJE
1	DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS / JURÍDICOS	15
2	DOCUMENTOS TÉCNICOS	25
3	DOCUMENTOS CAPACIDAD FINANCIERA	20
4	PROPUESTA ECONÓMICA	40
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

Para establecer el valor de la propuesta económica se dará aplicación al siguiente procedimiento:

El **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** sólo efectuará correcciones aritméticas originadas por:

- Todas las operaciones aritméticas a que haya lugar en la propuesta económica.
- El ajuste al peso ya sea por exceso o por defecto de los precios unitarios contenidos en la propuesta económica, de las operaciones aritméticas a que haya lugar y del valor del IVA, así: cuando la fracción decimal del peso sea igual o superior a cinco se aproximará por exceso al número entero siguiente del peso y cuando la fracción decimal del peso sea inferior a cinco se aproximará por defecto al número entero del peso.

#### 4.3 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR VALOR DE LA PROPUESTA

El valor de la propuesta económica deberá incluir todos los costos directos e indirectos para la completa y adecuada ejecución de la obra al cual presenta propuesta del presente proceso y los riesgos y administración de los mismos.

Los estimativos técnicos que hagan los Proponentes para la presentación de sus Ofertas deberán tener en cuenta que la ejecución del Contrato se regirá íntegramente por lo previsto en dicho Contrato y sus Apéndices, así como en el Términos de Referencia, Adendas y sus Anexos y que en sus cálculos económicos se deben incluir todos los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos previstos en dichos documentos.

#### Verificación

El **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** ha seleccionado la metodología al MENOR VALOR, por lo tanto, el Formato 6 OFERTA ECONÓMICA presentado por los proponentes será objeto de verificación por el equipo evaluador del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- ✓ Deben presentarse en moneda legal colombiana.

- ✓ El proponente deberá ofertar la totalidad de los "valores unitarios ofertados" en el Formato OFERTA ECONÓMICA para el presente proceso, NO se aceptarán Ofertas Económicas en donde se oferten ítems con valor de cero "0".
- ✓ Para cada uno de los componentes (Administración, Imprevistos y Utilidad) del A.I.U ofertado, no podrán superar el porcentaje oficial calculado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** (18%). En caso de que el porcentaje ofertado por el proponente se evidencie que se encuentra con más de dos (2) decimales, este porcentaje será ajustado al segundo decimal.

**Nota 1.** Para la presentación del Formato OFERTA ECONÓMICA no se debe utilizar centavos; por lo tanto, los valores unitarios y el valor total Ofertado deben presentarse en números enteros. En el evento en que la Oferta cuente con valores que contengan centavos, se aproximará al siguiente peso si los centavos son iguales o superiores a 50, o en caso contrario se mantendrá el mismo entero.

**Nota 2.** La presentación de la propuesta constituye una manifestación explícita de que el Proponente ha efectuado un estudio completo de la documentación que compone el presente proceso de contratación, el objeto a contratar, precios, plazos, especificaciones técnicas, económicas y/o financieras, condiciones de ejecución del contrato y demás elementos que influyan directa e indirectamente durante la ejecución del contrato sobre el valor de su oferta; por lo tanto, el Proponente debe proyectar el Valor de su "OFERTA ECONÓMICA" de forma responsable y serán de la exclusiva responsabilidad del Proponente, los errores en que incurra al indicar los valores unitarios y totales en su propuesta debiendo asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores.

**Nota 3.** La(s) oferta(s) económica(s) deberá(n) contemplar todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas y contribuciones de ley y cualquier otra erogación necesaria para la correcta suscripción y ejecución del objeto de la presente contratación y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

**Nota 4.** Los precios ofertados por el proponente, en caso de ser adjudicatario, se mantendrán fijos durante todo el término de ejecución del contrato, razón por la cual, el proponente deberá prever en su oferta los posibles incrementos que se ocasionen, inclusive aquellos que se presenten en la ejecución del contrato por cambio de año.

**Nota 5.** Se realizará la verificación aritmética de las propuestas económicas presentadas por los proponentes. En el caso de presentarse una diferencia, luego de realizar la corrección aritmética del ofrecimiento económico, mayor o igual al UNO por ciento (1%), por exceso o defecto, con respecto al valor registrado en el formulario No.1, ésta será RECHAZADA.

**Nota 6.** La OFERTA ECONÓMICA no debe presentar tachadura o enmendadura. Toda tachadura y/o enmendadura en la oferta debe estar convalidada con la firma del oferente al pie de la misma y nota al margen del documento donde manifieste clara y expresamente la corrección realizada, para ser tenido en cuenta el documento por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

El **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, a partir del valor total corregido de las propuestas asignará máximo **CUARENTA (40)** puntos acumulables de conformidad con el siguiente procedimiento:

#### **Menor Valor**

Para la aplicación de este método se procederá a determinar el menor valor de las propuestas válidas 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.

La propuesta que ofrezca el menor valor total tendrá **40 puntos** y los puntajes de las demás empresas se hallarán en forma inversamente proporcional aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = (\text{Menor valor} / \text{Valor ofrecido}) * 40$$

Se evaluarán únicamente las Ofertas de los Proponentes que hayan acreditado los requisitos habilitantes de que trata el presente Términos de Referencia.

### **4.4 OTORGAMIENTO DE PUNTAJE POR EXPERIENCIA ESPECIFICA 25 PUNTOS**

Dentro del puntaje de la experiencia específica del proponente se toma la siguiente ponderación, conforme a su desarrollo laboral.

<b>No. OFERTAS</b>	<b>PUNTAJE</b>
Tres (03) contratos de <b>ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS</b> , cuya suma sea igual o superior a 30.000 m <sup>2</sup> .	25 puntos
Tres (03) contratos de <b>ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS</b> , cuya suma sea igual o superior a 17.500 m <sup>2</sup> y menos de 30.000 m <sup>2</sup> .	20 puntos.
Tres (03) contratos de <b>ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS</b> , entre 10.000 m <sup>2</sup> y menos de 17.500 m <sup>2</sup> .	10 puntos
Tres (03) contratos de <b>ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE FACHADAS</b> , menos de 10.000 m <sup>2</sup> .	5 puntos

### **4.5 CERTIFICADO VISITA DE OBRA:**

La visita de obra el día **15 de febrero de 2024 a las 9:00 a.m.**, es de carácter **OBLIGATORIO**, y se dará certificado del mismo, a los proponentes que hayan asistido a dicha visita, El certificado de Visita de obra se deberá presentar con la propuesta.

El certificado, aunque no tiene un puntaje, si es habilitante para el proceso.

### **4.6 FACTOR DE CALIDAD**

Para cada uno de los procesos técnicos de obra se deberá dar cumplimiento a los materiales de primera calidad y a equipos o herramientas de trabajo en buenas condiciones para su respectivo uso.

Se deberá presentar las hojas o fichas técnicas de todos los productos a utilizar en el presente contrato, esto con el fin de poder realizar el seguimiento y la trazabilidad de los materiales utilizados.

HABILITANTE PUNTOS: 5 (FORMATO 5)

#### 4.7 OFRECIMIENTO FRENTE DE TRABAJO:

##### FRENTE DE TRABAJO

De acuerdo a los Términos de Referencia el CONTRATISTA, se deberá comprometer a tener como mínimo 4 frentes de trabajo simultáneos, compuestas por CUATRO (4) operarios por cuadrilla, el cual se va a ver reflejado en un Cronograma detallado de trabajo en el que se indicara, personal, equipo y tiempo de duración de las actividades.

Se asignarán **10 PUNTOS** al proponente que ofrezca instaurar CUATRO (4) frentes de obra simultáneos para el desarrollo del contrato y **2 puntos** adicionales por cada Frente Adicional.

El CONTRATISTA deberá presentar Un CRONOGRAMA DETALLADO DE OBRA.

#### 4.8 CRONOGRAMA DE TRABAJO

Dicho Cronograma establecerá cada una de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto contractual. El programa de trabajo deberá elaborarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Deberá utilizar un software para programación de proyectos, tal como Microsoft Project, Primavera Project.

El plazo del programa de obra presentado, debe ser igual al plazo de ejecución de las obras.

Se deben precisar las convenciones usadas. Se debe utilizar un tamaño de impresión que permita fácilmente la lectura y para efectos de la programación se entenderá que los meses son de Treinta (30) días, la duración total será determinada por la diferencia entre la iniciación temprana y la terminación tardía.

#### 4.9 CAPACIDAD FINANCIERA 10 PUNTOS

El análisis de estos indicadores financieros es fundamental porque nos proporcionan la información relevante de la empresa, entre los más conocidos y usados se encuentran el Balance General y el Estado de Resultados, que son elaborados generalmente, al finalizar cada periodo fiscal.

El proponente deberá cumplir con los indicadores financieros exigidos en el presente proceso de selección:

Por lo anterior se solicitan para la habilitación de la capacidad financiera los siguientes indicadores

INDICADORES FINANCIEROS	ÍNDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1.5
Índice de Endeudamiento	Menor o Igual a 0.7
Razón de Cobertura de Interés	Mayor o Igual a 1.5

El proponente que cumpla con estos requisitos se le asignaran **10 PUNTOS**

#### 4.10 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

El proponente deberá anexar la siguiente documentación para cumplir con este punto, que, aunque no se obtendrá puntaje, servirá de criterio para revisar la estructura y la capacidad organizacional potencial de la empresa para conducir la obra proyectada:

- ✓ Organigrama de la empresa proponente.
- ✓ Organigrama propuesto para la ejecución de la obra.

#### 4.11 CRITERIOS DE DESEMPATE DE LAS PROPUESTAS:

Si como resultado de la calificación, dos o más proponentes obtuvieren igual puntaje total entre todas las propuestas se resolverá el empate de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Preferir el proponente que tenga el mayor puntaje en el primero de los factores de calificación establecidos en los Términos de Referencia. Se verificará de acuerdo al informe de evaluación.
2. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
3. Preferir la oferta presentada por una Mipyme; o, consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura constituida exclusivamente por Mipyme. Se verificará con el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica o de cada uno de los integrantes de la promesa de sociedad futura (Consortio o unión temporal), que el oferente adjunte.
4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento de su nómina está en condición de discapacidad según las reglas contenidas en la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento de su nómina está en condición de discapacidad, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento de la experiencia acreditada en la oferta. Se verificará de acuerdo con lo establecido en el literal a, del Art.24 de la Ley 361 de 1997, que establece: "...debidamente certificadas por la oficina de trabajo de la respectiva zona y contratados por lo menos con anterioridad de un afio; igualmente deberán mantenerse por un lapso igual al de la contratación." Dicho documento deberá adjuntarse por parte del proponente.
5. Utilizar un método aleatorio. Se elegirá mediante sorteo por balotas así:
6. El sorteo se realizará en la oficina de administración con la participación de los Representantes Legales de los proponentes o sus delegados, para este efecto se asignarán, una balota numerada según el orden de presentación de las ofertas a cada uno de los proponentes empatados, quienes deberán depositarlas en la balotera que el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** utilizará para el sorteo.
7. En caso de no estar presente algún proponente, el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** procederá a depositar las balotas en la balotera.

Acto seguido El Administrador de el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** sacará al azar la balota que finalmente quedará seleccionada. Este resultado es aceptado de antemano por los interesados involucrados en el empate sin lugar a reclamación alguna.

Nota: Para efectos de la aplicación de los criterios de desempate, los proponentes deberán aportar con su propuesta, los documentos que de acuerdo con las disposiciones legales acrediten dichas circunstancias. Por tal razón, para efectos de dar aplicación de los factores de desempate se efectuará la verificación con base en los documentos aportados dentro de la propuesta y hasta el cierre del proceso.

## CAPÍTULO 5

### 5 DEL CONTRATO

#### 5.1 TIPO DE CONTRATO

El contrato que resulte del presente proceso es de obra por **PRECIO UNITARIO FIJO SIN FÓRMULA DE REAJUSTE**. Los presentes Términos de Referencia y sus anexos, forman parte integral del contrato que se celebre como consecuencia, de este proceso.

#### 5.2 MINUTA DEL CONTRATO

El presente capítulo incluye como guía para las partes contratantes, las condiciones generales del contrato, las cuales se complementarán con las condiciones particulares indicadas en estos Términos de Referencia.

#### 5.3 PLAZO DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del contrato que resulte del presente proceso, será por el término de **150 días calendario (5 meses)**, contados a partir de la fecha del Acta de inicio, suscrita entre el Administrador del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, EL CONTRATISTA y el INTERVENTOR, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

#### 5.4 VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato que se suscriba, será el producto del presente proceso y su valor será el aprobado por la Asamblea general en la reunión que se estableció para tal fin, en cumplimiento con los requisitos de Ley, al cual debe sujetarse el Consejo de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, en cumplimiento de las funciones pertinentes de control y ejecución.

#### 5.5 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

La administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, se compromete a pagar el valor del contrato subordinado a las apropiaciones que del mismo se hagan del presupuesto, de la siguiente manera:

La ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO situará el valor del contrato en pesos colombianos en su totalidad, en las proporciones y en la oportunidad que más adelante se indica, de acuerdo con el programa de trabajo aprobado por el INTERVENTOR. Igualmente, la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO concederá un anticipo, cuya cuantía y naturaleza enseguida se mencionan: **PAGO DEL ANTICIPO: TREINTA POR CIENTO (30%)** del valor del contrato.

**Naturaleza:** El anticipo es la cantidad de dinero que la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO entrega al CONTRATISTA, bajo las condiciones y con la destinación específica señalada en este documento de TÉRMINOS DE REFERENCIA. El CONTRATISTA es un tenedor de dichos dineros y se hará responsable por el cuidado, manejo e inversión de los mismos. La ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO entregará al CONTRATISTA el valor correspondiente al anticipo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, aprobadas las pólizas y cumplidos los requisitos para la ejecución del mismo.

**Control:** El CONTRATISTA presentará a solicitud del INTERVENTOR, una relación detallada de los gastos en donde se discriminen cada una de las partidas que fueron canceladas con dineros entregados a título de pago anticipado, acompañada de copias de las facturas y comprobantes de los pagos respectivos. Así mismo la Interventoría remitirá esta información debidamente revisada y avalada a la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.

**ACTAS PARCIALES:** CIEN POR CIENTO (100%) del valor del contrato, a lo cuales se les amortizara el 30% del anticipo entregado.

**Retención en Garantía:** Será retenida a manera de garantía para el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Acta Parcial de Obra antes de la amortización del anticipo, retención que será reembolsada treinta días después de la liquidación de la obra y recibo a satisfacción de la misma mediante la suscripción del ACTA DE RECIBO FINAL DE OBRA. La retención de Garantía será devuelta al CONTRATISTA a los treinta días (30) de haber terminado la obra, siempre y cuando durante este periodo no se hayan presentado evidencias en la calidad de los trabajos desempeñados, que afecten la calidad de las obras.

**Amortización:** El anticipo será amortizado mediante deducciones del 30% de las actas que presente el CONTRATISTA por valor de obra ejecutada, a partir de la primera de tales actas. No serán objeto de amortizaciones, los valores correspondientes al de las obras adicionales, a menos que para éstas se conceda anticipo. A la terminación del contrato, cualquiera que fuera su causa, la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO descontará de los saldos pendientes de pago, la totalidad del anticipo que No hubiere sido amortizado. Si esto no fuera posible, el CONTRATISTA deberá reintegrar en el término que le indique el INTERVENTOR con visto bueno de la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO, el anticipo no amortizado y con valor indexado. Si vencido el término este evento no ocurriere se hará efectiva la respectiva garantía. Los pagos parciales serán cancelados previa presentación, por parte del CONTRATISTA, de los documentos que se enumeran a continuación:

- ✓ Copia del Acta de entrega parcial de la obra debidamente suscrita por el CONTRATISTA, el INTERVENTOR y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO. Los errores aritméticos serán susceptibles de corrección en cualquier tiempo, hasta el acta de la liquidación final del contrato la cual se suscribirá de conformidad con lo establecido en estos Términos de Referencia.
- ✓ Memorias de cálculo que soporten las respectivas cantidades y en las unidades establecidas. Las ACTAS PARCIALES se cancelarán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de dicha factura, previo cumplimiento de los requisitos, a plena satisfacción, exigidos por la INTERVENTORÍA y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.

**Pago Saldo Final:** Previa liquidación final del contrato, será pagadero siempre y cuando se hayan presentado los siguientes documentos:

1. Acta de Liquidación Final debidamente suscrita por el CONTRATISTA, el INTERVENTOR y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.
2. Acta de Recibo Final de Obra a satisfacción debidamente suscrita por el CONTRATISTA, el INTERVENTOR y la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO, con cuadro anexo de actividades.
3. Garantía de estabilidad de la obra, según lo previsto en estos Términos de Referencia.
4. Relación de todos los trabajadores del CONTRATISTA, con visto bueno del INTERVENTOR, en los cuales se haga constar, que han recibido a satisfacción los salarios y prestaciones, derivados del presente contrato (anexar paz y salvo firmado por cada trabajador).
5. Presentar las correspondientes afiliaciones y soporte de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y del pago de aportes parafiscales; en los que conste que el CONTRATISTA

se encuentra a paz y salvo por los respectivos aportes de ley. Sin el cumplimiento de tales requisitos, el Acta se tendrá como no presentada.

***NOTA IMPORTANTE: EL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H., sólo adquiere obligaciones con el Proponente favorecido en el presente proceso, por ende, no aceptará pagos a terceros; salvo exista un acuerdo previo entre el oferente y CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H. para efectuar desembolsos correspondientes al material con un proveedor determinado.***

## 5.6 GARANTÍAS REQUERIDAS

Para la Ejecución del Contrato y antes de dar inicio a la ejecución de la obra EL CONTRATISTA constituirá a favor del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** por medio de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, las siguientes garantías:

- A) PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO:** Que garantice el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato y que cubra los perjuicios ocasionados por el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso del contrato, en todo o en parte. El valor asegurado de la póliza debe ser equivalente al 30% del valor estimado del contrato. La cobertura debe estar vigente por todo el término de duración o plazo del contrato y dos (2) meses más hasta su liquidación definitiva. El afianzado será EL CONTRATISTA y el asegurado y beneficiario **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**
- B) PÓLIZA DE BUEN MANEJO DEL ANTICIPO:** Para cubrir el riesgo del mal manejo y la no inversión de los dineros correspondientes al anticipo (30% del contrato) por parte de EL CONTRATISTA a favor de **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, Por un valor equivalente al 100% del mismo, con una vigencia igual a la duración del mismo y 4 meses más.
- C) PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Para cubrir patrimonialmente a los asegurados y amparar la responsabilidad derivada de lesiones o muerte causadas a terceros y/o daños o destrucción a la propiedad de terceros con ocasión de la ejecución, inejecución o indebida ejecución de los servicios objeto del presente contrato. El valor asegurado de la póliza debe ser equivalente al 30% del valor del presente contrato. La cobertura debe estar vigente por todo el término de duración o plazo de la relación contractual y (4) meses más. Los asegurados serán **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, y EL CONTRATISTA y los beneficiarios los terceros afectados.
- D) GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LA OBRA:** Para cubrir los riesgos de incumplimiento imputable al afianzado, de observar las características mínimas del servicio dentro del período de vigencia de la garantía, cuando dicho deterioro a juicio del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** no tenga la durabilidad propia de las fichas técnicas e impida el uso normal de la obra ejecutada y dicho deterioro sea imputable al contratista. El valor asegurado de la póliza debe ser equivalente al 30% del valor estimado del contrato. La cobertura debe estar vigente por mínimo UN (01) año contado a partir de la fecha de entrega de la misma a entera satisfacción del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** El afianzado será EL CONTRATISTA.
- E) SERIEDAD DE LA OFERTA:** se deberá ofrecer y adjuntar junto con la propuestas una póliza de seriedad de la oferta otorgada por una compañía de seguros que esté legalmente establecida en Colombia a nombre del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, con Nit 900.292.846-0, ubicado en la Carrera 82A N° 6-11/37 por una cuantía del 10% del valor de la cotización y con vigencia de 90 días contados a partir de la fecha del cierre de la convocatoria, el contratante podrá solicitar la ampliación de la vigencia de esta póliza en caso de ser necesario.

## 5.7 CESIÓN Y SUBCONTRATOS.

El Contratista no puede ceder ni subcontratar el respectivo contrato sin el consentimiento previo y escrito de la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, pudiendo negar la autorización de la cesión o del subcontrato.

## 5.8 INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES.

Se aplican al respectivo contrato, las disposiciones contenidas en las normas vigentes sobre la materia.

## 5.9 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.

Si el contratista no cumple en forma parcial, total o definitivo en el objeto del contrato o a las obligaciones emanadas del mismo pagará a **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, a título de clausula penal compensatoria el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato antes de IVA como estimación anticipada de perjuicios, sin perjuicio de hacer efectiva las garantías a que hubiere lugar.

El contratista autoriza para que el valor de la cláusula penal pecuniaria se le descuente de las sumas que se le adeuden o en su defecto, su valor se tomará de la garantía de cumplimiento y/o se cobrará por la jurisdicción civil ordinaria.

## 5.10 MULTAS POR INCUMPLIMIENTO.

De presentarse retardo o mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas, el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** le podrá descontar el contratista hasta el 20% del precio contratado; el descuento será del 1.5% del precio de la parte incumplida por cada semana de atraso o proporcional por fracción.

Este descuento no exime al contratista de cumplimiento de la obligación principal, el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** podrá realizar los descuentos de las sumas que se adeuden el contratista por cualquier concepto, de no ser posible el descuento total o parcial, el contratista se obliga a consignar en la cuenta del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** el valor o saldo no descontado dentro del plazo que se señale en la cuenta de cobro que se curse para tal fin. El contratista renuncia expresamente a todo requerimiento para su constitución en mora.

## 5.11 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.

Una vez, cumplidas las obligaciones surgidas del contrato, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo final, se procederá a su liquidación por parte de la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, mediante Acta en la cual constarán las sumas de dinero recibidas por el Contratista y la contraprestación de éste.

En el Acta se hará constar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, de acuerdo con lo estipulado en el contrato.

El Acta Final de liquidación llevará la firma del Interventor, el Administrador del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** y el Contratista.

De otra parte, si el Contratista no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, la contratante lo requerirá por escrito con intervalos de quince días entre uno y otro y si éste no llegare a presentarse, la liquidación será practicada directamente por la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, en forma escrita y debidamente motivada y soportada; la suma adeudada será consignada en la cuenta bancaria del contratista para lo cual se obliga a entregar mediante certificación expedida por la respectiva entidad bancaria.

## 5.12 GASTOS.

Todos los gastos que se requieran para el perfeccionamiento y legalización del contrato e iniciación del plazo de ejecución del mismo, serán por cuenta del Contratista, así como los impuestos a que haya lugar.

## 5.13 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- Cumplir con el objeto del contrato, estipulado en los Términos de Invitación, la propuesta presentada y el contrato que se suscriba.
- Presentar dentro del término establecido en la presente invitación, los documentos y cumplir con los requisitos de orden técnico, exigidos como condición previa e indispensable para suscribir el Acta de Iniciación del contrato.
- Programar las actividades que deba desarrollar para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Rendir y elaborar los informes que se le soliciten en desarrollo del contrato.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.
- Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- Radicar las facturas y/o cuenta cobro por trabajos ejecutados dentro de los plazos convenidos.
- Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo.
- Cumplir con las obligaciones laborales del personal contratado en la ejecución del contrato.
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias referentes al medio ambiente, urbanismo, seguridad industrial e higiene, reglamento técnico de trabajo seguro en alturas.
- El CONTRATISTA será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.
- Garantizar la disponibilidad permanente de personal especializado para realizar y responder por las diferentes necesidades que surjan en la ejecución del contrato.
- Realizar, para el inicio de la obra, un cronograma detallado de trabajo, así como de atención de los requerimientos, el cual debe reflejar los tiempos de respuesta acordados por parte del Contratista y el Interventor.
- Cumplir con el programa de trabajo, con las modificaciones que se hagan durante su ejecución por parte de la administración.
- Realizar los diagnósticos, evaluaciones y valoraciones de cada uno de los requerimientos efectuados por las dependencias, en compañía del Interventor.
- Coordinar con el Interventor del contrato la distribución de horarios y demás aspectos relacionados con la prestación del servicio.
- Dotar a su personal con los elementos de seguridad industrial requeridos para el desarrollo de su trabajo. Se hará un seguimiento de su cumplimiento por parte de la interventoría.
- Garantizar una oportuna supervisión al personal asignado para el desarrollo del contrato, para que sea óptima la prestación del servicio.

- Realizar el servicio y/o las obras, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el **CAPITULO V** de estos Términos de Referencia.
- Adquirir y utilizar por su cuenta y riesgo los materiales necesarios para la ejecución de las obras, los cuales deberán ser nuevos, de primera calidad y cumplir con las especificaciones exigidas. El proponente deberá presentar la relación de materiales en obra, análisis de precios unitarios y de precios básicos.
- Es obligación del Contratista el retiro de los escombros y/o residuos de obra y material sobrante, los cuales deberán ser dispuestos según la normatividad ambiental vigente.
- Garantizar la disponibilidad de personal, equipos, herramientas en buen estado y materiales necesarios para el desarrollo del contrato dentro del plazo pactado.
- El Contratista deberá contar con el equipo y herramientas necesarias para realizar debidamente las actividades en términos de oportunidad, cantidad y calidad.
- Mantener al frente de los trabajos un responsable de obra, autorizado para actuar en nombre del contratista y con capacidad y facultades para resolver los asuntos que se presenten.
- Utilizar personal idóneo, contratado por su cuenta y riesgo para la debida y satisfactoria ejecución del objeto contractual. Dicho personal deber permanecer debidamente uniformado mientras se encuentre en las instalaciones del Conjunto.
- Atender las observaciones o requerimientos que le formule la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** por conducto del Interventor del contrato y corregir las fallas reemplazando los materiales que resulten defectuosos dentro del plazo razonable que se le señale para el efecto.
- Deberá adelantar las actividades o corregir a su costa, aquellas que hayan sido realizadas y que no cumplan con los requerimientos técnicos establecidos por la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** en el término que la Interventoría le indique.
- Durante la ejecución de los trabajos y hasta su entrega final, el Contratista está en la obligación de poner en práctica los procedimientos adecuados de señalización, construcción y protección contra cualquier daño o deterioro que pueda afectar la calidad, estabilidad y acabados de los inmuebles aledaños, las estructuras e instalaciones de redes de servicios superficiales o subterráneos existentes dentro del área de trabajo o adyacentes a ella, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier daño que pudiere ocasionar a tales inmuebles, estructuras, instalaciones o redes.
- El Contratista está obligado a recoger y dejar sin desechos, ni residuos el sitio de las obras.
- Correrá por cuenta del Contratista, la reparación de los espacios públicos aledaños a los lugares de las obras.
- Presentar oportunamente los informes que le sean solicitados por el Interventor, la entidad o autoridad competente colombiana.
- Permitir al Interventor el acceso a los sitios de trabajo, a la contabilidad y demás documentación y en términos generales suministrar toda la información y colaboración requerida para el normal desarrollo de su gestión.
- Constituir y mantener vigente las garantías con los amparos correspondientes, durante el término previsto en este contrato o sus prórrogas y adicionar su valor cuando a ello haya lugar.
- Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de obligaciones contractuales y para la ejecución del contrato.
- Solicitar y adelantar los trámites necesarios para obtener los permisos, licencias o autorizaciones a que haya lugar para la ejecución de los trabajos.
- Tomar las medidas de seguridad necesarias para aislar la zona de la obra, adoptar un reglamento de seguridad para sus trabajos y hacer señalización preventiva necesaria y someterse a las normas de vigilancia, seguridad, requisa y reseña del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** Así mismo, el personal que este laborando, deberá portar una escarapela de identificación para verificación por parte el personal de vigilancia.

- Suscribir los documentos necesarios y solicitados por la ADMINISTRACIÓN del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** con el objeto de llevar el control y pagos respectivos.
- El Proponente debe estar en capacidad de atender emergencias que se presenten en los diferentes inmuebles las 24 horas del día, 7 días a la semana, durante el tiempo de duración del contrato.
- Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta.
- En caso de cualquier novedad o anomalía, reportar POR ESCRITO la situación de forma inmediata, al Interventor del contrato.
- Acatar las órdenes que durante el desarrollo del contrato le imparta la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, por conducto del interventor contratado para tal efecto, quien ejercerá la supervisión.
- Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado.
- Cancelar los trabajos que por administración contrate la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**, ya sea por incumplimiento reiterado de los tiempos de respuesta o por no llegar a ningún acuerdo en el nuevo precio.
- El contratista deberá permanecer por lo menos el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del tiempo en la obra supervisando la realización de la misma y en su ausencia dejar una persona calificada con autoridad para ejercer la misma labor de supervisión, decidir y solucionar cualquier eventualidad que llegare a presentarse.
- Entregar registro fotográfico desde el inicio de la obra hasta su finalización.

#### 5.14 OBLIGACIONES DEL **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

En virtud del contrato se obliga a:

- Entregar oportunamente la información y brindar el apoyo logístico y operativo que requiera EL CONTRATISTA, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- Pagar en la forma establecida en la cláusula 4.5 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO, flujo de caja. Todas las facturas presentadas por EL CONTRATISTA, con previa autorización del interventor y debidamente aprobadas por el Representante Legal de la Copropiedad.
- Resolver las peticiones presentadas por EL CONTRATISTA en los términos de la Ley.
- Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
- Suministrar a EL CONTRATISTA, un sitio adecuado para guardar los materiales, herramientas y equipos a utilizar durante la ejecución de las obras, igualmente suministrar un sitio con baño y vestir.
- Ejercer el control sobre el cumplimiento de las obligaciones del contrato, a través del Interventor del contrato.
- En caso de incumplimiento por parte del contratista, la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** en su calidad de contratante, hará efectiva la póliza correspondiente y tomará las acciones a que haya lugar ante las partes que corresponda.
- Verificar y dejar constancia a través del Interventor del contrato, mediante la certificación expedida por el Revisor Fiscal o el Representante Legal, del cumplimiento de las obligaciones del Contratista frente a los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y Cajas de Compensación Familiar.
- Apoyar en forma permanente al Contratista, en los aspectos que sean de competencia de la Administración.

## 5.15 INTERVENTORÍA

Para el presente proceso, la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** contará con una firma idónea y calificada, para que se encargue de las labores de Seguimiento y Control ciñéndose a las Normas del Manual de Interventoría vigente.

# CAPÍTULO 6 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA MANTENIMIENTO DE FACHADAS

## 6 DESCRIPCIÓN Y PROCESO DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR MANTENIMIENTO DE FACHADAS

Las especificaciones se anexan al presente documento y corresponden al objeto **DE MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

Estas **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** que hacen parte de estos Términos de Referencia, también harán parte del Contrato de Obra resultante del presente proceso; por lo que los Proponentes las deberán tener presente, a la hora de organizar y presentar sus propuestas; ya que allí se encuentran estipulados todos y cada uno de los procesos y materiales a implementar en la ejecución de las obras, y que serán exigidas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** y la **INTERVENTORÍA** contratada para ejercer tal función.

### 6.1 Preliminares:

#### 6.1.1 Suministro e instalación de campamento provisional:

El propósito de esta labor es realizar la instalación y desmonte del campamento de construcción en el Conjunto Residencial TABAKÚ CENTRAL P.H. El Conjunto asignará un área específica para la preparación del campamento. Es crucial que el contratista proteja adecuadamente los pisos y los elementos circundantes, además de elaborar actas de vecindad de la zona asignada, con el fin de asegurar que estas se devuelvan en las mismas condiciones en las que fueron recibidas inicialmente.

La responsabilidad de garantizar la seguridad de todo lo contenido en el campamento recae por completo en el CONTRATISTA, lo cual abarca los equipos de oficina, la documentación, el mobiliario, los materiales y otros elementos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

#### 6.1.2 Cerramiento provisional:

Durante la intervención es importante dejar correctamente señalizado las zonas de intervención con el fin de garantizar la seguridad de cada uno de los propietarios y personal circulante, este tipo de señalización se compondrá de triple línea de peligro debidamente amarrado a colombinas cada 3 metros, por otro lado, la ubicación de poli sombra en las zonas de acopio de material y deposición de escombros resultantes de la intervención con el fin de evitar cualquier tipo de incidente con los copropietarios.

Cabe resaltar que por temas de seguridad es necesario la continua revisión por parte de HSEQ todo el tema de señalización en las zonas a intervenir.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

### 6.1.3 Protección de zonas verdes, policarbonatos y tejas translúcidas:



*Ilustración 1 Policarbonatos ubicados en fosos de iluminación.*

Las zonas verdes, los paneles de policarbonato y tejas translúcidas, deben ser adecuadamente resguardados contra la acción de ácidos e impermeabilizantes utilizados durante las labores de mantenimiento.

Por una parte, para el caso de las zonas verdes esta protección se logrará mediante el uso de polietileno extendido sobre estructuras provisionales, ligeras, reutilizables y fácilmente desmontables. Se utilizarán parales enterrados en jardineras u otros métodos de protección que preserven las zonas verdes aledañas y áreas duras donde no sea factible enterrar los parales.

Es fundamental planificar la protección de las plantas durante la ejecución de las actividades de mantenimiento, ya que los árboles y otras plantas podrían sufrir daños debido a lesiones en la raíz, hojas y tallos, producto de los materiales utilizados durante el lavado y mantenimiento de las fachadas. Proteger las plantas durante la ejecución es tan importante como coordinar con el arquitecto o contratista para preservar el paisaje y minimizar el daño a todas las formas de vida en la propiedad.

Asimismo, es crucial considerar la correcta protección de los paneles de policarbonato y tejas translúcidas que se encuentran mayormente en los fosos de iluminación y ventilación (fachadas internas) de las 8 torres, a fin de prevenir daños por caídas de ácidos o materiales de reposición.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

### 6.1.4 Protección de ventanas:

En razón a que el aluminio de las ventanas es fácilmente atacado por acción de ácidos utilizados en el lavado de fachadas, así como por acción del impermeabilizante aplicado sobre la superficie de fachadas, se debe deben proteger estas con plástico asegurado o fijado con cinta o aplicando vaselina industrial sobre parales laterales y transversales de todas las ventanas, material este que será retirado posteriormente a la aplicación del tratamiento de todas las fachadas.

En el proceso de ejecución de las actividades del proyecto las ventanas y puertas de vidrio, es importante garantizar la integridad de sus materiales de estas durante todo el proceso.

En todo este recorrido es indispensable proteger las ventanas de una manera eficiente y segura. Para esta tarea las películas protectoras plásticas ideales para garantizar el bienestar de las superficies de los productos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## 6.2 Mampostería:



*Ilustración 2 Mampostería TABAKÚ CENTRAL P.H.*

### 6.2.1 Prelavado:

Consiste en el lavado TOTAL de las fachadas (fachadas interiores, exteriores en ladrillo), con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1200 psi por pulgada cuadrada y agua fría, esto asegura que de la superficie que se está lavando se desprendan los distintos elementos como hollín, grasa, pero especialmente los elementos o el material que recubre la fachada el cual pudo ser aplicado en periodos anteriores. Se deberá utilizar un cepillo de cerdas suaves o tapete con el fin de garantizar una correcta limpieza. Dicha actividad contempla las 8 torres (incluye cuarto de máquinas), bicicletero, jardineras y edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### 6.2.2 Emboquillado y tapeteado:

En esta actividad se empleará un mortero en porciones 1:3 elaborado en sitio donde esta contendrá Sika 1 impermeabilizante y Sika látex con el fin de garantizar la adherencia del material nuevo con el existente el cual se dispondrá en las juntas con ladrillo a la vista, dicha actividad contempla las 8 torres (incluye cuarto de máquinas), bicicletero, jardineras y edificio social. Adicionalmente, se realizará el retiro de excesos de mortero mediante lona o costal, esto con el fin de preparar la superficie para iniciar la actividad de lavado.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### 6.2.3 Retiro y reposición de piezas:

Con el objetivo de prevenir la filtración de humedad en los muros, la actividad de retirar y reemplazar piezas en mal estado involucra el cambio de piezas de ladrillo deterioradas (quebradas, rotas, desprendidas, manchadas) cuyas dimensiones son de 29 x 12 x 9 cm. Este proceso se llevará a cabo utilizando un mortero de proporción 1:3 y Sika Látex para mejorar la adherencia del nuevo mortero con el existente. Esta actividad abarca las 8 torres (incluyendo cuartos de máquinas), el biciclero, las jardineras y el edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

### 6.2.1 Lavado de fachadas:

Consiste en el lavado TOTAL de las fachadas (fachadas interiores, exteriores en ladrillo), con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1500 psi por pulgada cuadrada con agua fría. Se deberá utilizar un cepillo de cerdas suaves o tapete impregnadas con SIKALIMPIADOR RINSE, en proporción 1:1. Dicha actividad contempla las 8 torres (incluye cuarto de máquinas), biciclero, jardineras y edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### 6.2.2 Remoción de grafitado:



*Ilustración 3 Áreas de grafitado en zona perimetral.*

Por medio del removedor de pintura ALGRECO ó R74 de Requim, se realizará la aplicación con brocha en periodos de 5 a 10 minutos y realizando lavados para el retiro del removedor, en este ejercicio se busca eliminar todo el grafitado presente en los muros en mampostería sin que estos deteriores las piezas de ladrillo existentes.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### 6.2.3 Aplicación de hidrofugo:

La aplicación del hidrófugo Sika transparente 10 años se llevará a cabo utilizando rodillo, tapete, aspersor o airless, aplicando dos manos del producto puro. No se permitirá ninguna dilución a fin de asegurar el correcto funcionamiento del producto. Este proceso abarcará las 8 torres (incluye cuarto de máquinas), el biciclero, los jardines y el edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## **6.3 Graniplast**

### **6.3.1 Lavado de fachadas:**

Consiste en el lavado TOTAL de las fachadas (fachadas interiores, exteriores en graniplast) con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1500 psi por pulgada cuadrada y agua fría, esto asegura que de la superficie que se está lavando se desprendan los distintos elementos como hollín, grasa, pero especialmente los elementos o el material que recubre la fachada ya sea pintura o materiales aplicados en periodos anteriores. En todo caso se deberá procurar por levantar la mayor cantidad de adherencia, de tal forma que se logre desnudar la superficie de la fachada y así poder realizar las demás actividades, como intervención de fisuras, grietas. Dicha actividad contempla las 8 torres (incluye cuarto de máquinas), y edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **6.3.2 Reparación de fisuras:**

Con el propósito de llevar a cabo una intervención adecuada en las áreas que presenten fisuras, se suministrará y aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika-1 para lograr una impermeabilización efectiva, y Sika Látex para mejorar la adherencia de los nuevos materiales con los existentes. Para esta actividad, es necesario realizar la inyección del mortero en cada una de las fisuras y aplicar graniplast en la zona con un esgrafiado igual al existente para lograr uniformidad en la misma.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### **6.3.3 Raspado e intervención de graniplast:**

Se llevará a cabo el levantamiento de los paños que presenten abultamientos, y en casos excepcionales donde el material esté afectado y sea más complicado de retirar, se utilizará un soplete con el fin de no dañar la superficie durante el proceso de eliminación.

Con el propósito de lograr una superficie uniforme y mejorar la resistencia de las fachadas intervenidas, se suministrará y aplicará masilla de relleno de la marca Pintuco o un producto similar.

Finalmente, se suministrará y aplicará el Graniplast marca Pintuco o similar para conferir a las fachadas del conjunto la textura característica requerida, asegurando un acabado estético y duradero.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **6.3.4 Suministro y aplicación de pintura Koraza 10 años:**

La actividad pintura tipo Koraza para muros, contempla la aplicación de dos manos de pintura tipo Koraza doble vida o similar con colores definidos por la copropiedad en las 8 torres (incluye cuarto de máquinas) y edificio social.

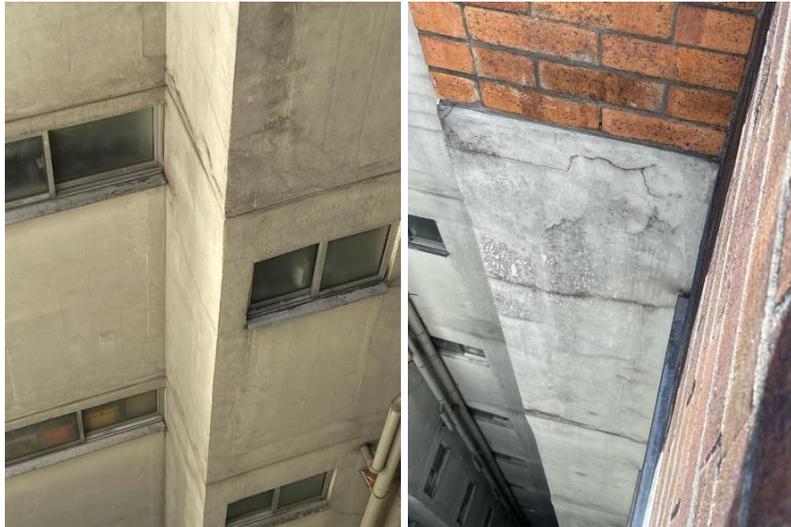
Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **6.3.5 Suministro y aplicación de recubrimiento antigraffiti:**

Con el fin de garantizar una correcta cobertura frente a posibles actos vandálicos a la copropiedad, se suministrará y aplicará un recubrimiento antigraffiti Corona o similar por medio de rodillo o aspersor, el cual será aplicada en los muros del edificio social con vista a la calle y al parque.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## 6.4 Pañete



*Ilustración 4 Pañete fosos de iluminación.*

### 6.4.1 Prelavado:

Consiste en el lavado TOTAL de las fachadas (fachadas interiores, exteriores en pañete) con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1500 psi por pulgada cuadrada y agua fría, esto asegura que de la superficie que se está lavando se desprendan los distintos elementos como hollín, grasa, pero especialmente los elementos o el material que recubre la fachada ya sea pintura o materiales aplicados en periodos anteriores. En todo caso se deberá procurar por levantar la mayor cantidad de adherencia, de tal forma que se logre desnudar la superficie de la fachada y así poder realizar las demás actividades, como intervención de fisuras, grietas. Dicha actividad contempla edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### 6.4.2 Reparación de fisuras:

Con el propósito de llevar a cabo una intervención adecuada en las áreas que presenten fisuras, se suministrará y aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika-1 para lograr una impermeabilización efectiva, y Sika Látex para mejorar la adherencia de los nuevos materiales con los existentes. Para esta actividad, es necesario realizar la inyección del mortero en cada una de las fisuras. Dicha actividad incluye los techos de los balcones.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### 6.4.3 Suministro y aplicación de pintura Koraza 10 años:

La actividad pintura tipo Koraza para muros, contempla la aplicación de dos manos de pintura tipo Koraza doble vida o similar con colores definidos por la copropiedad en las 8 torres de apartamentos, principalmente en los fosos de iluminación y ventilación, y antepechos presentes en la cubierta.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### 6.4.4 Suministro y aplicación de vinilo tipo 1 para techos de balcones:

La actividad pintura vinilo tipo 1 para techos de balcones, contempla la aplicación de dos manos de pintura vinilo tipo 1 ó similar con colores definidos por la copropiedad en las 8 torres de apartamentos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## 6.5 Carpintería metálica

### 6.5.1 Retiro de plásticos, limpieza de marquetería y ventanería:

Para esta actividad es importante que, a la hora de retirar la protección y plastificación de la ventanería, se realice la limpieza de los marcos, este se realiza por medio de Thinner, el cual retira los excesos de goma causados por la cinta y cuenta con un secado eficiente, luego por medio de una mezcla entre Thinner y cemento blanco se realiza una limpieza en saco en cristalería de ventanas y puertas de acceso a las torres incluye las 8 torres y edificio de zonas sociales.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### 6.5.2 Retiro y aplicación de poliuretano SikaFlex para sello de marcos de ventana:

La actividad de retiro y sellado de ventanería, consiste en preparar la superficie, para la aplicación del sello en poliuretano SikaFlex, de lo cual consiste en retirar los sellos existentes que se encuentran cristalizados y desgastados por efectos de la polución y agentes externos, después de realizar este proceso se continúa con la aplicación de poliuretano SikaFlex en el perímetro de los marcos de las ventanas, con el fin de evitar el ingreso de aguas lluvias y humedad exterior por la rendija que se forman entre los marcos y muros de la edificación, cabe resaltar que de presentarse dilataciones considerables entre el marco y el muro se deberá utilizar Sika Rod como relleno antes de la aplicación de SikaFlex.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### 6.5.3 Lavado de conductos de ventilación y estructura metálica del edificio social:



*Ilustración 5 Conductos ubicados en vacíos.*

Consiste en el lavado TOTAL de los conductos de ventilación (Buitrones ubicados en los fosos de iluminación) y estructura metálica ubicada en el edificio social, con maquina hidrolavadora a una presión máxima de 1500 psi por pulgada cuadrada y agua fría, esto asegura que de la superficie que se está lavando se desprendan los distintos elementos como hollín, grasa, pero especialmente los elementos o el material que recubren los conductos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

#### 6.5.4 Reparación y reinstalación de puertas tipo rejilla red de gas:



*Ilustración 6 Comparativa de tapas de cajas existentes.*

Se realizará la respectiva adecuación y reparación de las puertas tipo rejilla de la red de registros de gas, Dichas puertas serán suministrados por la copropiedad. ubicados en el primer piso en la zona perimetral de las torres con vista hacia el parque y la calle, las dimensiones aproximadas de las puertas tipo rejilla son de 30 x 50 cm, incluye falleba y la reinstalación en la caja.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### 6.5.5 Suministro y aplicación de Pintulux 3 en 1 para puertas metálicas tipo rejilla de cajas de gas:

Se requiere lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución con Thinner 1:1 a dos manos en ambas caras para las tapas tipo rejilla de los registros de gas ubicados en el primer piso estas tapas cuentan con una dimensión aproximada de 30 x 50 cm.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### 6.5.6 Suministro y aplicación de Pintulux 3 en 1 para tubería de gas:



*Ilustración 7 Vacíos, conductos, tuberías de PVC y gas.*

Se requiere lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 color amarillo ocre, en dilución con Thinner 1:1 a dos manos. El conjunto de tuberías se compones de 12 tuberías ubicadas en filas de 6 (cabe resaltar que existen 2 paquetes de tuberías en cada uno de los vacíos), esta actividad incluye a la sección de red ubicada en la cubierta.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal por el conjunto de las 12 tuberías (ml).

#### **6.5.7 Suministro y aplicación de pintura Corona fachadas flexibles en tuberías PVC:**

La actividad pintura, contempla la aplicación de dos manos de pintura tipo Corona fachadas flexibles o similar color blanco en las tuberías de PVC de 4" ubicadas en los fosos de iluminación y tuberías de 2" ubicadas en los cuartos de máquinas. Incluye el suministro e instalación de accesorios de sujeción de tuberías en zonas faltantes, para mayor comprensión se puede usar la Ilustración 7.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

#### **6.5.8 Suministro y cambio de rejillas de ventilación:**

Toda rejilla que se encuentre en mal estado o este ausente se le realiza el respectivo cambio por rejillas nuevas con sección de 30 x 30 cm, con su respectivo sellado en masilla de poliuretano.

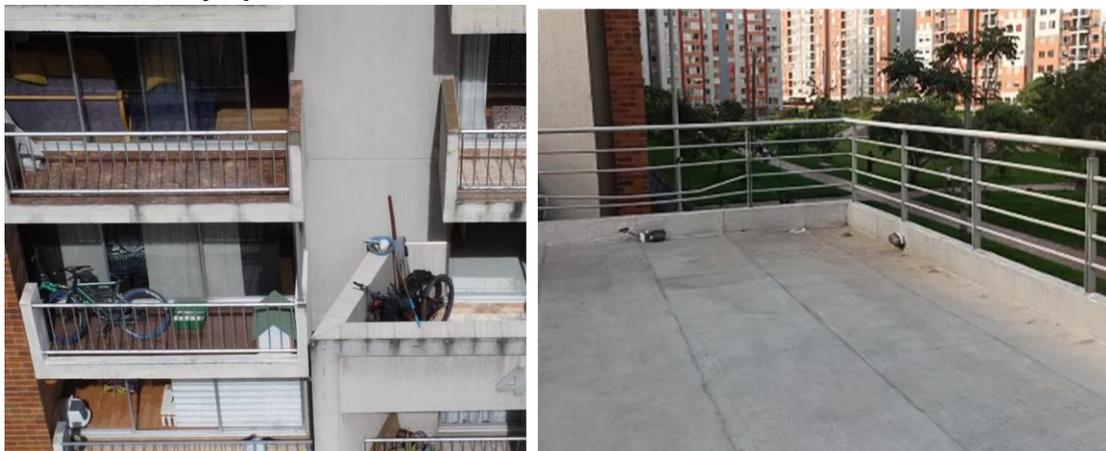
Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.9 Suministro y aplicación de masilla de poliuretano en rejillas:**

Para garantizar una correcta adherencia de las rejillas se suministrará y aplicará masilla de poliuretano Topex como referencia en el perímetro de rejillas ubicadas en los fosos de iluminación y edificio de zonas sociales y ciclero.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

#### **6.5.10 Suministro y aplicación de Pintulux 3 en 1 en Barandas:**



*Ilustración 8 Tipos de barandas TABAKÚ CENTRAL P.H.*

Se requiere realizar una limpieza de las barandas y lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución 1:1 con Thinner en todas las barandas que se encuentran en las 8 torres y edificio de zona social, en caso de que estas se encuentren sueltas, se deberá realizar la respectiva fijación a los muros.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

#### **6.5.11 Suministro e instalación de tapajuntas en icopor:**



*Ilustración 9 Tapajuntas de icopor.*

Para esta actividad se contempla el suministro e instalación de tapajuntas en icopor con un espesor de 8 cm y un ancho de 35 cm debidamente pintado con pintura Koraza doble vida con colores definidos por el contratante. Incluye el respectivo desmonte y retiro de tapajuntas en icopor presentes en las dilataciones entre torres.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

#### **6.5.12 Suministro e instalación de tapajuntas metálicas:**

Para esta actividad se contempla el suministro e instalación de tapajuntas metálicas calibre 18 y un ancho aproximado de 20 cm debidamente doblados y pintados con pintura 3 en 1 Pintulux con colores definidos por el contratante en la dilatación entre la torre 8 y el ciclero.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

#### **6.5.13 Suministro e instalación de numeración metálica:**



*Ilustración 10 Numeración ausente en torres.*

Se suministrará e instalarán la numeración de las torres con dimensiones aproximadas de 40 x 60 cm, por medio de láminas con el mismo calibre a las existentes, debidamente cortadas y pintadas con Pintulux 3 en 1 en dilución con Thinner 1:1.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.14 Suministro y aplicación de pintura en numeración, logo y dirección metálicas:**

Se requiere desmontar, lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución con Thinner 1:1 a dos manos e instalar nuevamente las numeraciones, dirección y logo existentes de cada una de las torres y edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.15 Suministro y aplicación de Pintulux 3 en 1 en puertas y rejas metálicas:**

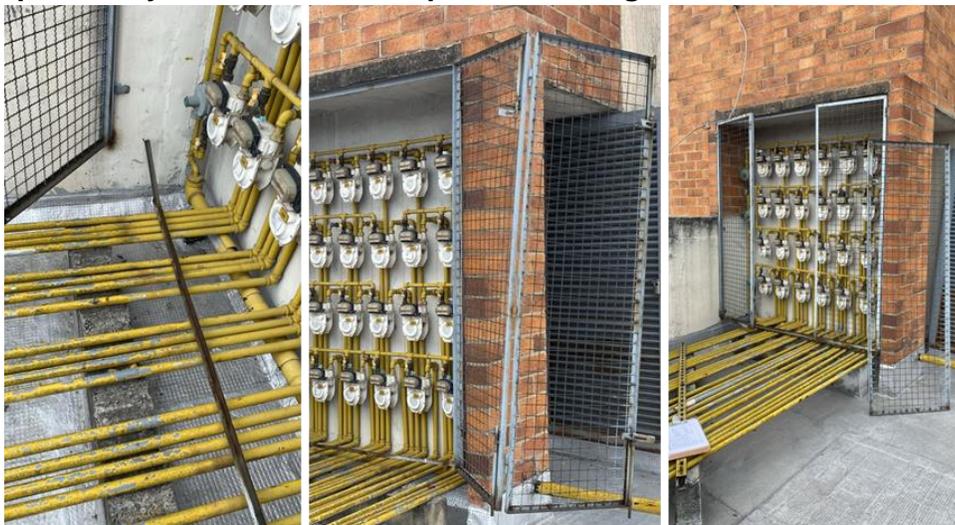


*Ilustración 11 Puertas metálicas de la zona lateral de la rampa de acceso al sótano.*

Se requiere lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución con Thinner 1:1 a dos manos en las puertas metálicas del ciclertero, subestación, cuarto ETB, cuarto del todero, planta eléctrica y las rejas ubicadas en la zona lateral de la rampa de acceso al sótano.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

#### **6.5.16 Reparación y reinstalación de tapas de red de gas:**



*Ilustración 12 Estado de puertas de red de gas*

Se realizará la respectiva adecuación y reparación de tapas tipo rejilla de registros de gas ubicados en la cubierta con unas dimensiones aproximadas de 60 x 190 cm, incluye la reinstalación.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.17 Suministro e instalación de puertas de ingreso a cubierta:**



*Ilustración 13 Estado de puertas de cubierta*

Dicha actividad cuenta con la instalación de las puertas que se encuentren faltantes o que presenten un gran desgaste, se tienen dos tipologías, por un lado, en las torres 1 y 2 se cuenta con una puerta con dimensiones de 0.9 x 2.1 m, mientras que en las demás torres se cuenta con dimensiones de 0.7 x 2.1m. Estas se destacan por presentar alto grado de oxido, daños en las láminas metálicas y en algunas ocasiones están totalmente desprendidas del marco.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.18 Reparación de rejas metálicas en cuarto de máquinas:**



*Ilustración 14 Estado de rejas de cuartos de maquinas*

Dicha actividad cuenta con la reparación de las rejas de los cuartos de máquinas que se encuentren aboyados, la sección es de 1 x 2.06 m. Dicha actividad incluye el desdoblamiento y/o reemplazo de las láminas que se encuentren afectadas.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.19 Suministro y aplicación de Pintulux 3 en 1 para estructuras metálicas:**

Se requiere lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en dilución con Thinner 1:1 a dos manos en ambas caras, rejas metálicas de cuarto de máquinas, puertas tipo malla de contadores de red de gas y las puertas de ingreso a cubierta.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.20 Sujeción de soportes de pararrayos:**



*Ilustración 15 Soporte de pararrayos despegados*

Por medio del suministro y aplicación de Sikaflex universal o similar se adecuarán nuevamente los soportes de pararrayos que se encuentren ubicados en la zona de la cubierta y cuarto de máquinas.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.5.21 Suministro e instalación de tuberías de PVC de 2" y abrazaderas:**

Debe llevarse a cabo el desmonte correspondiente y el reemplazo de las tuberías de PVC que se encuentren en mal estado, con una longitud promedio de cambio o instalación de 2 metros. Esto incluye la instalación de abrazaderas y accesorios adecuados para un desagüe correcto, como codos. Asimismo, se debe suministrar e instalar 2 abrazaderas para la tubería de PVC de 2 pulgadas en los cuartos de máquinas de las torres 1 a 6.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

#### **6.5.22 Retiro y aplicación de silicona Sikasil c en marcos de ventanas y estructura metálica.**

La labor de remoción y sellado de ventanas implica la preparación meticulosa de la superficie para la aplicación del sellador de silicona Sikasil C. Este proceso incluye la eliminación de los selladores existentes que se han cristalizado y desgastado debido a la contaminación y otros agentes externos.

Una vez completada esta etapa, se procede a aplicar la silicona Sikasil C alrededor de los marcos de las ventanas. Es importante destacar la necesidad de utilizar cinta para delimitar con precisión el trazado de la silicona entre la ventana y la estructura metálica.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

## 6.6 Elementos complementarios:

### 6.6.1 Construcción de mediacaña perimetral zona dura:



*Ilustración 16 Zonas carentes de mediacaña en TABAKÚ CENTRAL P.H.*

Esta actividad contempla la fundida de mediacaña en el perímetro de las torres y edificio de zonas sociales en zonas duras (zonas que tengan un punto de apoyo en concreto para poder fundir). Incluye demolición de guarda escobas en cerámica.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### 6.6.2 Construcción de cajas de red de gas en el primer piso:



*Ilustración 17 caja de red de gas destruida en el primer piso*

Construcción de cajas de red de gas en mampostería ubicada en el primer piso. Dicha actividad incluye demolición de las cajas o residuos de cajas existentes, la excavación del área de la caja (0.6 x 0.5m aproximadamente) a una profundidad de 25 cm, se colocará recebo compactado con un espesor de 15 cm y se realizará la fundida de placa con un espesor de 10 cm con una malla electrosoldada y 3 barras 3/8" ancladas a la viga de cimentación de la estructura, la cual deberá ser debidamente curada por medio de adhesivos epoxicos Mapecfix EP 585 ó Sika Anchorfix-2.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.6.3 Instalación de gárgolas.**

Este ítem consta de realizar nuevamente las gárgolas de concreto que se encuentran ubicadas en la zona de desagüe de las jardineras, ya que en su mayoría se encuentran inexistentes, es importante mencionar la importancia de la construcción de estas ya que estas definen el caudal de caída.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **6.6.4 Lavado de zonas en concreto a la vista.**

Esta actividad contempla el lavado zonas en concreto a la vista como lo son los techos de registros de gas en cubiertas y estructuras que acompañan a las ventanas en edificio social.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

#### **6.6.5 Fundida de placa de vigilancia.**

Se llevará a cabo la fundición de una losa para la caseta de vigilancia situada en el sector occidental de la copropiedad. Este proceso incluirá la correspondiente excavación de un área de 1 x 1 x 0.2 metros, seguido por la colocación de una capa de recebo compactado con un espesor de 10 centímetros. Asimismo, se requerirá que la losa, con un espesor de 10 centímetros, esté reforzada con una malla electrosoldada y se utilice concreto de 3000 PSI.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

#### **6.6.6 Mantenimiento de cubierta edificio social.**

Se contempla el suministro y aplicación de pintura para teja Durocolor como referencia con colores determinados por la copropiedad en dilución 1:1 con Thinner, incluye la respectiva limpieza de la vigacanal y los flanches perimetrales.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

#### **6.6.7 Suministro e instalación de lámina alfajor.**

En las juntas de dilatación entre las torres en la zona de la cubierta, se llevará a cabo la remoción de las láminas existentes, seguido por el suministro e instalación de lámina alfajor con un espesor de 3 mm y un desarrollo de 60 cm. Esta lámina estará sujeta únicamente al antepecho de una torre para permitir su movilidad adecuada, evitando así su fractura en caso de movimientos telúricos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

#### **6.6.8 Suministro e instalación de pérgola en cuarto de todero.**

Esta tarea implica el suministro e instalación de una pérgola con estructura metálica, la cual será debidamente pintada con anticorrosivo Pintulux 3 en 1. Además, se utilizará policarbonato de 6 mm

de espesor en dimensiones de 2.2 x 0.5 metros. La pérgola será ubicada en la zona del cuarto del todero, en el lateral de la rampa de acceso a sótanos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

## **6.7 Aseo general:**

### **6.7.1 Limpieza y aseo general.**

Este ítem se refiere al suministro de personal, equipos y materiales para hacer la limpieza de todas las áreas que fueron intervenidas en la construcción de la obra.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por mes (mes).

Notas adicionales:

- Se aclara que es responsabilidad del contratista mantener la calidad, integridad y estado actual de las cubiertas (incluyendo su sistema de impermeabilización actual), por lo que una vez finalizada la obra, el contratista debe hacer entrega de dichas zonas en el mismo estado que como se les será entregada.

### **6.7.2 Cargue y retiro de material.**

Corresponde a los traslados por medios manuales o mecánicos del material proveniente sobrantes de construcción, material proveniente de las demoliciones, excavaciones o de la nivelación del terreno. Incluye el trasiego a sitios de acopio temporal en una distancia máxima de 60 m. del punto medio o perímetro del edificio para el posterior retiro hasta sitios de disposición final (botaderos autorizados). Las distancias menores a 60 m se encuentran en el rango de trasiego libre materiales de las actividades de nivelación, excavación o llenos y de retiro de sobrantes.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por viaje (Vj).

Notas adicionales:

- Se aclara que a pesar de todas las medidas de seguridad que puedan llegarse a tomar por parte del área de seguridad y salud en el trabajo durante las obras, es muy probable que por el estado actual de los policarbonatos, las características de los vacíos y la naturaleza de los trabajos a ejecutar, inevitablemente se generen afectaciones, daños y/o averías, por ello se recomienda realizar la debida labor de concientización a los residentes de los primeros pisos, advirtiéndoles acerca de dicha posibilidad, para que así conozcan los riesgos, tomen las debidas precauciones y no los tome por sorpresa en caso de algún incidente presentado.
- Durante el proceso de realización de actas de vecindad se registraron antepechos dilatados en balcones, es importante resaltar y tener muy presente durante el proceso de ejecución de obra de mantenimiento de fachadas, que los operarios no se apoyen en estos elementos en los diferentes descensos por fachadas, pues se pueden llegar a presentar afectaciones en dichos elementos

# ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA INTERVENCIÓN Y MANTENIMIENTO GENERAL DE CERRAMIENTO PERIMETRAL

## 7 DESCRIPCIÓN Y PROCESO DE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR

Las especificaciones se anexan al presente documento y corresponden al objeto **DE MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

Estas **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** que hacen parte de estos Términos de Referencia, también harán parte del Contrato de Obra resultante del presente proceso; por lo que los Proponentes las deberán tener presente, a la hora de organizar y presentar sus propuestas; ya que allí se encuentran estipulados todos y cada uno de los procesos y materiales a implementar en la ejecución de las obras, y que serán exigidas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.** y la **INTERVENTORÍA** contratada para ejercer tal función.

### 7.1 Preliminares Cerramiento Perimetral:

#### 7.1.1 Suministro e instalación de campamento provisional:

El propósito de esta labor es realizar la instalación y desmonte del campamento de construcción en el Conjunto Residencial TABAKÚ CENTRAL P.H. El Conjunto asignará un área específica para la preparación del campamento. Es crucial que el contratista proteja adecuadamente los pisos y los elementos circundantes, además de elaborar actas de vecindad de la zona asignada, con el fin de asegurar que estas se devuelvan en las mismas condiciones en las que fueron recibidas inicialmente.

La responsabilidad de garantizar la seguridad de todo lo contenido en el campamento recae por completo en el CONTRATISTA, lo cual abarca los equipos de oficina, la documentación, el mobiliario, los materiales y otros elementos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

#### 7.1.2 Cerramiento provisional y protección de zonas verdes:

Durante la intervención es importante dejar correctamente señalizado las zonas de intervención con el fin de garantizar la seguridad de cada uno de los propietarios y personal circulante, este tipo de señalización se compondrá de poli sombra tanto en las zonas de intervención como en las zonas de acopio de material y deposición de escombros resultantes de la intervención con el fin de evitar cualquier tipo de incidente con los copropietarios y externos.

Por una parte, para el caso de las zonas verdes esta protección se logrará mediante el uso de polietileno extendido sobre estructuras provisionales, ligeras, reutilizables y fácilmente desmontables. Se utilizarán parales enterrados en jardineras u otros métodos de protección que preserven las zonas verdes aledañas y áreas duras donde no sea factible enterrar los parales.

Cabe resaltar que por temas de seguridad es necesario la continua revisión por parte de HSEQ todo el tema de señalización en las zonas a intervenir.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por global (gl).

### 7.1.3 Desmonte de sección de reja perimetral:

Se realizará el respectivo corte y desmonte de la sección que esta va afectada por el volcamiento. Es necesario que sea retirada de forma cuidadosa ya que será rehabilitada y reutilizada.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### 7.1.4 Demolición de sección de viga:

Por medio de rotomartillo y sierra de demolición se realizará la demolición de la sección de viga que se encuentre fracturada, la viga cuenta con una sección trasversal aproximada de 15 x 20 cm, incluye el retiro y traslado de escombros a zona de acopio.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### 7.1.5 Demolición de sobrepiso:

Se realizará la demolición y el retiro del sobrepiso y de la zona circundante a la viga, incluye el retiro y traslado de escombros a zona de acopio.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## 7.2 Cerramiento perimetral:

### 7.2.1 Ajuste de altura de columnas metálicas:



*Ilustración 18 Comparativa de alturas de cerramiento perimetral.*

Se procederá a suministrar y soldar secciones tubulares con dimensiones de 100 x 100 x 2 mm HR50, con una altura aproximada de 20 cm, a cada una de las columnas que formen parte del cerramiento que se retiró para igualar su altura a la de las existentes en el cerramiento perimetral. Estas columnas serán acompañadas por una lámina de acero inoxidable calibre 11, con dimensiones de 20 x 20 cm, la cual será debidamente soldada a la nueva sección tubular con el propósito de otorgar una mayor estabilidad a cada columna metálica.

Este procedimiento garantizará la integridad estructural del cerramiento, asegurando que las columnas se encuentren debidamente reforzadas y alineadas con los estándares de seguridad y estabilidad requeridos para su funcionalidad óptima.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

### 7.2.2 Instalación de sección de cerramiento perimetral:

Para realizar la reinstalación de la sección de cerramiento perimetral se tendrán que realizar las debidas perforaciones al muro de contención a una profundidad no mayor a 10 cm para la instalación de 4 pernos de anclaje de 3/8" por cada columna metálica, a su vez estos serán debidamente curados por medio de adhesivos epoxicos Mapecfix EP 585 y/o Sika Anchorfix – 2.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

### 7.2.3 Fundida de viga:

La actividad involucra la fundición de una nueva viga con una sección de 20 x 20 cm utilizando concreto de 3000 Psi. Esta viga estará reforzada con una canasta de 1/2" y flejes de 3/8" dispuestos a intervalos de 25 cm. Adicionalmente, con el propósito de proporcionar mayor sujeción, se instalarán varillas de 3/8" cada 80 cm, las cuales se encargarán de anclar la viga al muro de contención. Posteriormente, se realizarán las respectivas curaciones mediante el uso de adhesivo epóxico Mapecfix EP 585 y/o Sika Anchorfix – 2, asegurando así una conexión sólida y duradera. Asimismo, se aplicará una capa de Sikadur 32 Primer entre el muro de contención y la nueva viga para garantizar una correcta unión entre el concreto existente y el nuevo, asegurando la integridad estructural y la estabilidad del cerramiento perimetral.

Con el fin de asegurar una estructura monolítica, en cada ubicación de columnas metálicas, se realizará la fundición de un poyo de sección transversal de 25 x 20 cm, esto con el fin de garantizar el empalme de los refuerzos debidamente doblados que rodearan cada columna.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

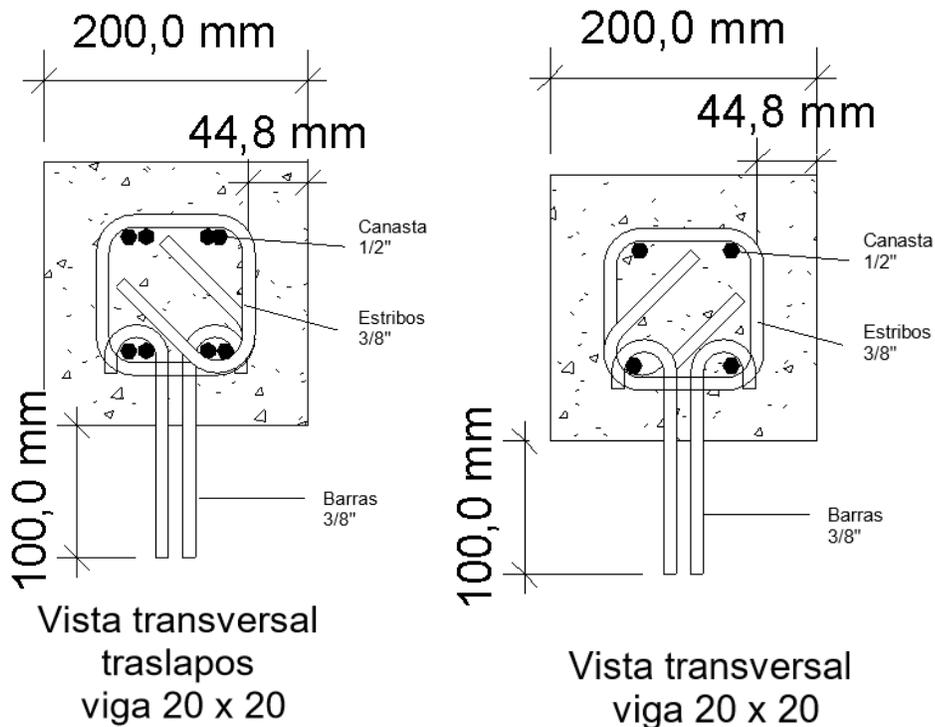
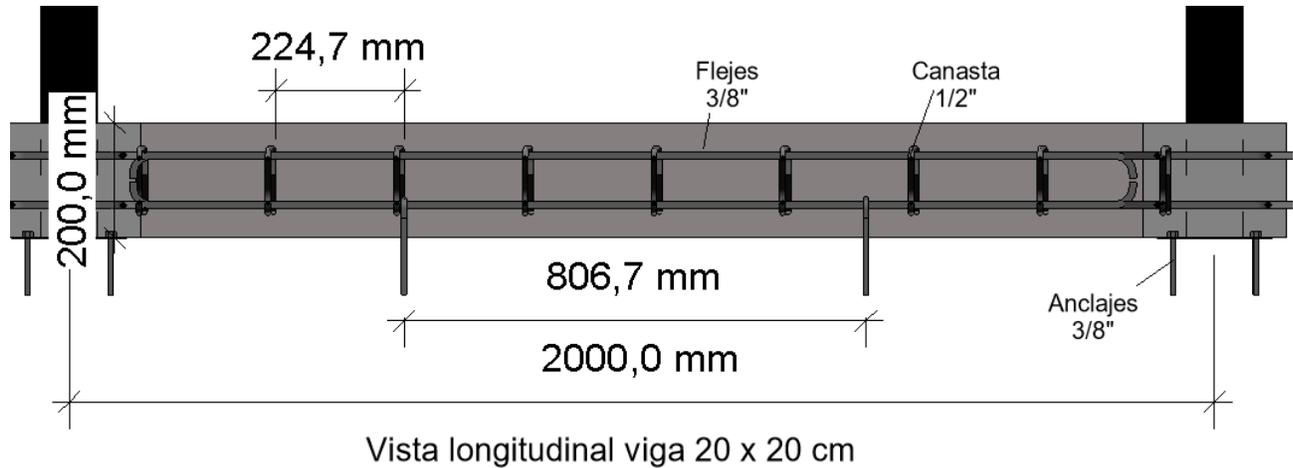
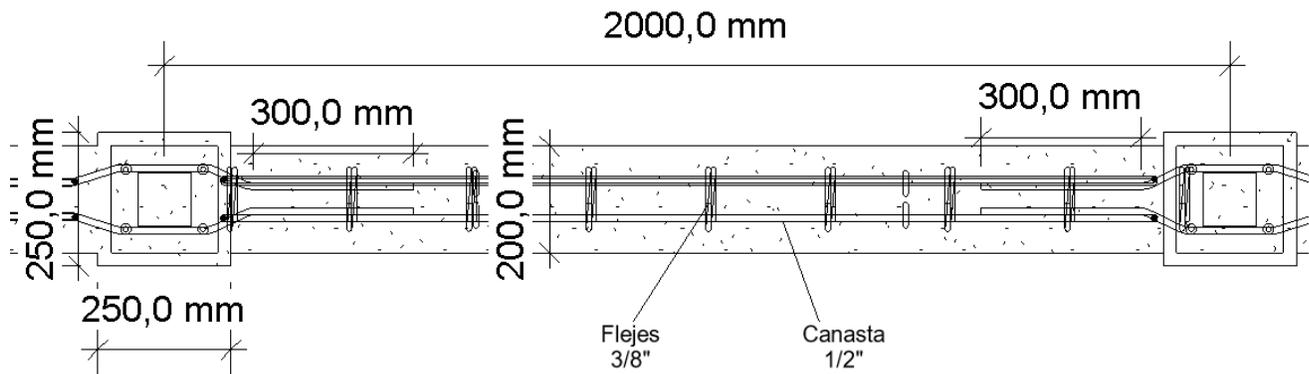


Ilustración 19 Esquema de ubicación de refuerzo en vista transversal



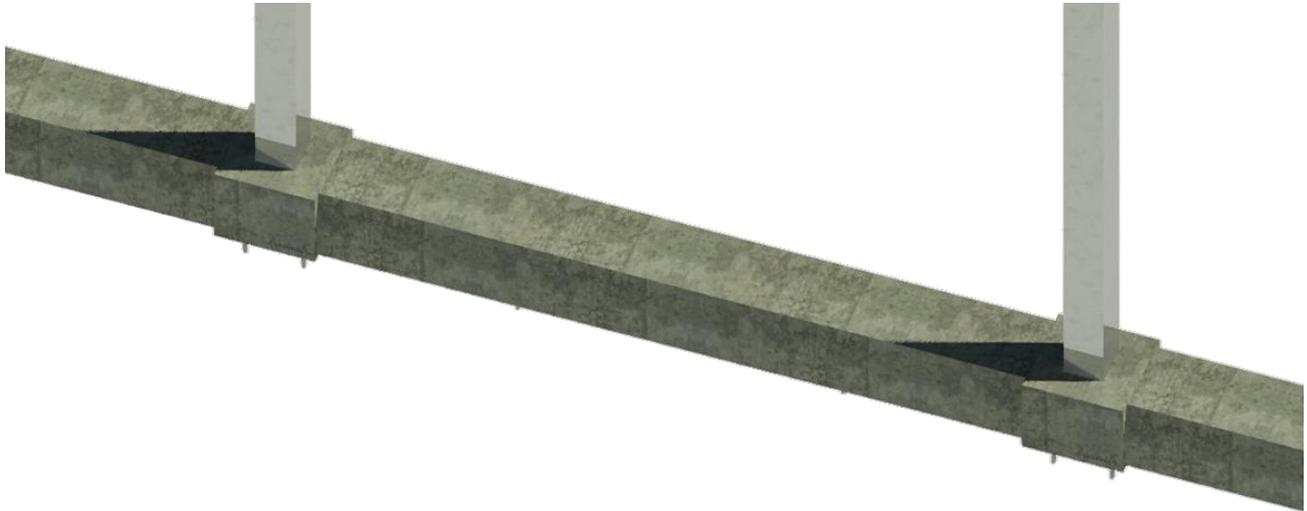
*Ilustración 20 Vista longitudinal viga de cerramiento perimetral*



*Ilustración 21 Vista en planta viga de cerramiento perimetral*



*Ilustración 22 Vista 3D de armadura metálica en sección de viga*



*Ilustración 23 Vista 3D viga de cerramiento*

#### **7.2.4 Desmonte, suministro y reemplazo de sección de tubería rectangular:**

En las rejas de cerramiento perimetral, es necesario realizar el reemplazo de secciones de tubería rectangular con dimensiones de 4cm x 10cm en tramos de 2 m, que presenten orificios causados por un alto grado de meteorización o que tengan un alto grado de oxidación.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

#### **7.2.5 Suministro y aplicación de Pintulux 3 en 1 en rejas de cerramiento:**



*Ilustración 24 Ubicación de cerramiento, subestación y portón vehicular.*

Se requiere lijar las áreas corroídas antes de proceder con la aplicación de la pintura Pintulux 3 en 1 en todas las rejas de cerramiento, no se incluye la puerta de acceso y rejas de la cara de acceso a la copropiedad.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **7.2.6 Suministro e instalación de sección tubular:**

Para los ítems 2.06 y 2.07 se necesita llevar a cabo el suministro e instalación de una sección tubular de 1". Esta sección tubular se ubicará en forma diagonal o en cruz, dependiendo de la zona con vistas a la Avenida Américas y al parque. La longitud a abarcar será de aproximadamente 2.5 m.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por unidad (und).

## **7.3 Plataforma:**

### **7.3.1 Reparación de fisuras en plataforma:**

Esta actividad contempla la reparación de fisuras que se puedan presentar en la placa de la plataforma por medio de sellos en poliuretano SikaFlex o Corona sello poliuretano luego de haber removido todo el sobrepiso afectado.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### **7.3.2 Limpieza de varillas expuestas:**

De presentarse algunas varillas expuestas al momento de retirar el sobrepiso de la placa es necesario revisar el estado en las que estas se encuentren; de presentar oxidación se debe utilizar una grata para limpieza, dicha actividad incluye el suministro y aplicación de Sika Top Armetec 108 como anticorrosivo.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro lineal (ml).

### **7.3.3 Resane de superficie de la placa:**

En las áreas de la placa que presenten erosiones, es necesario realizar un tratamiento utilizando Sika Top 122, con el fin de restaurar la superficie afectada y garantizar su durabilidad a largo plazo.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **7.3.4 Suministro e instalación de mortero pobre de nivelación:**

Para asegurar el correcto drenaje de aguas hacia los sifones, se llevará a cabo la fundición de mortero en proporción 1:4, con la adición de aditivos Sika 1 y Sika Latex para lograr una capa impermeabilizante y mejorar la adherencia, respectivamente. El espesor máximo de esta capa será de 4 centímetros, garantizando así un sistema de drenaje eficiente y duradero.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **7.3.5 Instalación de sistema de impermeabilización:**

En el marco de esta actividad, se incluye el suministro y aplicación de imprimante Emultexsa diluido en una proporción de 1:3, junto con la instalación de un manto asfáltico Morter Plas N-4 de 4 mm, asegurando un traslape de 10 cm. Además, se llevará a cabo la aplicación de impermeabilizante Emultexa y pintura bituminosa Texalum en dichos traslapes, garantizando así una protección efectiva contra la humedad y una mayor durabilidad en la impermeabilización de las superficies.

Es importante recalcar que el sistema de impermeabilización debe traslapar la viga con el fin de garantizar un correcto sistema de impermeabilización e impedir el acceso de agua al sótano.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **7.3.1 Fundida de sobrepiso:**

Se llevará a cabo la fundida de un sobrepiso de concreto de 4000 PSI, al que se le añadirán fibras plásticas diseñadas para soportar un tráfico de intensidad media. La placa tendrá un espesor de 6 centímetros, garantizando así una superficie resistente y duradera que cumpla con los estándares de tráfico y uso previstos.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## **7.4 Muro de contención:**

### **7.4.1 Afinado de secciones de muro de contención:**

Esta tarea incluye el afinado y la rehabilitación de áreas afectadas por erosiones o desprendimientos de material en el muro de contención. Se llevará a cabo el sellado de fisuras con poliuretano SikaFlex 1A y se aplicará Sika Top 122 para reparar las zonas erosionadas. En caso de encontrar varillas oxidadas, será necesario realizar la limpieza correspondiente mediante el uso de una grata. Este proceso garantizará la integridad y estabilidad del muro, prolongando su vida útil y asegurando su correcto funcionamiento.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

### **7.4.2 Suministro y aplicación de acabados en muro de contención:**

Esta actividad tiene como objetivo proporcionar un acabado estético de alta calidad mediante el suministro y aplicación de Estuka Pañete con un espesor promedio de 2 mm. Además, se incluye la aplicación de Imprimax Pintuco y la pintura Koraza doble vida en colores que serán seleccionados por la copropiedad. Este proceso no solo mejorará la apariencia estética, sino que también garantizará la protección y durabilidad de las superficies tratadas.

Medida y forma de pago: Esta actividad se cancelará y medirá por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

## CAPITULO 7

### 8 ANEXOS

#### 8.1 FORMATO No 1

### MODELOS DE DOCUMENTACIÓN

#### CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Fecha: \_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2024

Señores  
ADMINISTRACIÓN  
**CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**  
Carrera 82A # 6 - 37/11  
La Ciudad

**REFERENCIA:** PRESENTACIÓN DE PROPUESTA  
INVITACIÓN No. 01 DE 2024  
CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.

Estimados señores,

Por medio de los documentos adjuntos, me permito presentar propuesta para participar en la presente invitación, tendiente al MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H. ubicado en Carrera 82 # 6 - 37/11 conforme a lo establecido en los términos de invitación.

En el evento de resultar favorecido con la selección, me comprometo a perfeccionar y legalizar el respectivo contrato dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la notificación de la misma y a ejecutar el objeto contractual de acuerdo con los documentos que hacen parte de la Invitación, del contrato, de esta propuesta y las demás estipulaciones de la misma, en las partes aceptadas por la ADMINISTRACIÓN.

En mi calidad de proponente declaro:

1. Que conozco los términos de la invitación, sus aclaraciones, modificaciones e informaciones sobre preguntas y respuestas, así como los demás documentos relacionados con los trabajos, y acepto cumplir todos los requisitos en ellos exigidos incluyendo las desviaciones expresamente declaradas y aceptadas por la ADMINISTRACIÓN.
2. De igual forma manifiesto que acepto las consecuencias que se deriven por el incumplimiento de los requisitos a que se refiere el numeral anterior.
3. Que acepto las cantidades de obra establecidas por la ADMINISTRACIÓN, para la ejecución del contrato, entendiéndolo que son aproximadas y que por tanto podrán aumentar o disminuir durante el desarrollo del mismo.
4. Que en caso de que se celebre el contrato, me comprometo a iniciar su ejecución cuando la ADMINISTRACIÓN dé la orden de iniciación mediante la comunicación escrita que se suscriba para el efecto, y a terminarlo dentro de los plazos contractuales de acuerdo con lo establecido en los documentos de la invitación, la propuesta y el contrato respectivamente.
5. Que conozco y acepto en un todo las leyes generales y especiales aplicables a este proceso contractual.

6. Que conozco los sitios en los que debo desarrollar el objeto a contratar, sus características, accesos, entorno socio económico y que he tenido en cuenta este conocimiento para la elaboración de la propuesta.
7. Que leí cuidadosamente los términos de la invitación y elaboré mi propuesta ajustada al mismo. Por tanto, conocí y tuve las oportunidades establecidas para solicitar aclaraciones, formular objeciones, efectuar preguntas y obtener respuestas a mis inquietudes.
8. Que no me encuentro incurso en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
9. Que, a la fecha, la firma que represento ha dado cumplimiento íntegro y oportuno al pago de salarios a empleados y exempleados.
10. Que, a la fecha, la firma que represento ha dado cumplimiento íntegro y oportuno al pago de los salarios a los empleados y exempleados, pago de los aportes a los sistemas de Seguridad Social en Salud, Pensiones, Riesgos Profesionales, así como de los respectivos aportes para la Caja de Compensación Familiar, el Instituto de Bienestar Familiar y el Servicio Nacional de Aprendizaje.
11. Igualmente declaro bajo la gravedad de juramento que toda la información aportada de orden jurídico, técnico y económico, contenida en \_\_\_\_\_ ( ) páginas de la propuesta es veraz y susceptible de comprobación.
12. RESUMEN DE LA PROPUESTA:

Nombre o Razón Social del Proponente:  
Cédula de ciudadanía o NIT:  
Representante Legal:  
Profesión:  
Tarjeta Profesional:

Valor total de la propuesta: \$  
Plazo total para ejecutar el contrato:  
Validez de la propuesta:

Me permito informar que las comunicaciones relativas a este proceso de selección las recibiré en la siguiente dirección:  
Dirección: Teléfono:  
Ciudad: Fax:  
Correo Electrónico:

Atentamente,  
Firma:  
Nombre:  
C.C.:  
Datos de quien ABONA LA PROPUESTA (Ingeniero o Arquitecto).

## 8.2 FORMATO No. 2

### CERTIFICACIÓN DE PAGO DE APORTES PARAFISCALES Y SISTEMAS DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL ARTICULO 50 LEY 789 DE 2002

#### CERTIFICACION

Yo \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, en mi calidad de \_\_\_\_\_ (Revisor Fiscal o Representante Legal), manifiesto bajo la gravedad del juramento que la empresa \_\_\_\_\_, con NIT No. \_\_\_\_\_, ha efectuado el pago por concepto de los aportes correspondientes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), en relación con sus empleados, señaladas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, durante los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre de la presente invitación pública, y a la fecha se encuentra a Paz y Salvo por estos conceptos. (Firma) del Representante Legal o Revisor Fiscal Dada en Bogotá D.C., a los días del mes de XXXX de 2023

Nombre o Razón Social del Proponente:  
Cédula de ciudadanía o NIT:  
Representante Legal:

## 8.3 FORMATO No 3

### EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

PROYECTO:  
**MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FECHA DE INICIO	FECHA FINAL	VALOR	CONTACTO	TELÉFONO

**8.4 FORMATO No 4**

**EXPERIENCIA ESPECÍFICA- EQUIPO DE TRABAJO.**

PROYECTO:

**MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS  
 JARDINES DE LAS 8 TORRES DE APARTAMENTOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ  
 CENTRAL P.H.**

**CARGO: DIRECTOR**

ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FECHA DE INICIO	FECHA FINAL	VALOR	CONTACTO	TELÉFONO

**CARGO: RESIDENTE**

ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FECHA DE INICIO	FECHA FINAL	VALOR	CONTACTO	TELÉFONO

**CARGO: HSEQ**

ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FECHA DE INICIO	FECHA FINAL	VALOR	CONTACTO	TELÉFONO

**CARGO: PERSONAL OPERATIVO**

ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FECHA DE INICIO	FECHA FINAL	VALOR	CONTACTO	TELÉFONO

**8.5 FORMATO No. 5**

**OFRECIMIENTO FACTOR DE CALIDAD**

**INVITACIÓN CUYO OBJETO ES EL MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.**

No. PROCESO 001- 2024

Yo identificado con \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en calidad de representante legal de \_\_\_\_\_, realizo el ofrecimiento de Presentar el Plan de Calidad para el desarrollo de esta obra y me comprometo bajo la gravedad de juramento a implementar dicho Plan de calidad y Ejecutar el contrato de acuerdo a las Normas Técnicas Colombianas de Construcción, las Especificaciones Técnicas, los estándares de calidad consignados en el plan de calidad, suministrar y utilizar materiales e insumos de primera calidad requeridos y especificados, presentar todas las fichas técnicas de los productos o materiales suministrados, cumplir e implementar la normativa de Salud y seguridad en el trabajo, y cumplir con la normativa para desarrollar los trabajos seguros en alturas.

Firma representante legal  
 Proponente  
 Nombre  
 Cedula  
 Dirección  
 Teléfono

**8.6 FORMATO No. 6**

**PRESUPUESTO- CUADRO DE CANTIDADES.**

DIRECCIÓN		Cra 82a # 6 - 37 / 11		FACHADAS		*LOGO PROPONENTE*	
PROYECTO:		CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.					
PROCESO:		MANTENIMIENTO DE FACHADAS		PRESUPUESTO 001			
ELABORÓ:		*PROPONENTE*		VERSIÓN		2	
FECHA:		FEBRERO - 2024					
COD.	ÍTEM DE OBRA	UNID	CANT	VR/UNITARIO	V/PARCIAL	VALOR CAPITULO	
<b>1</b>	<b>ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>						
1,01	Suministro e instalación de campamento provisional.	gl	1,00				
1,02	Cerramiento provisional y señalización de triple línea de peligro amarrados a colombinas cada tres metros. Este ítem aplica para toda la obra.	gl	1,00				
1,03	Protección de zonas verdes, policarbonatos y tejas translucidas con plástico transparente.	gl	1,00				
1,04	Protección de ventanas y puertas en vidrio con plástico transparente.	m <sup>2</sup>	7.152,61				
						\$	-
<b>2</b>	<b>MAMPOSTERIA</b>						
2,01	Prelavado-Limpieza general del ladrillo de las fachadas con hidrolavadora, agua y cepillos de cerdas duras, escoba o retal de alfombra, aplicando agua, jabón y limpiador, para la eliminación de hollín, suciedad y hongos se deben proteger las ventanas con plástico transparente.	m <sup>2</sup>	8.527,69				

2,02	Emboquillado general de fachadas, Se emplean morteros elaborados in situ con cemento, arena, agua dosificada con Sika 1 impermeabilizante y SikaLátex para garantizar adherencia del material nuevo con el existente.	m <sup>2</sup>	8.527,69					
2,03	Retiro y reposición de piezas o chapas de mampostería en ladrillo a la vista con evidencia de deterioro o fracturadas. Incluye corte Sika látex, mortero y ligante de mortero viejo con concreto nuevo. Dimensión y color similares al existente, cargo y retiro de material sobrante a botadero certificado.	und	522,00					
2,04	Lavado de fachadas, Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar los sedimentos de los procesos de emboquillado para esta actividad se emplean Rinses de lavado o restauradores, a una presión máxima de 1500 PSI. Incluye cerramiento perimetral.	m <sup>2</sup>	8.527,69					
2,05	Remoción de grafitado, por medio del removedor de pintura ALGRECO ó similar, aplicación con brocha en periodos de 5 a 10 minutos y realizando lavados para el retiro del removedor se busca eliminar todo el grafitado presente en los muros perimetrales.	m <sup>2</sup>	10,00					
2,06	HIDROFUGO - Suministro y aplicación con aspersor, airless, tapete o rodillo de hidrófugo SIKA TRANSPARENTE 10 a dos manos.	m <sup>2</sup>	8.527,69					
							\$	-
<b>3</b>	<b>GRANIPLAST</b>							
3,01	Lavado de fachadas. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI.	m <sup>2</sup>	5.922,67					
3,02	Reparación de fisuras, se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia, incluye suministro y aplicación de graniplast para dar un acabado uniforme.	ml	1.184,53					
3,03	Retiro de secciones sopladas, incluye el uso de soplete para superficies que se encuentren afectadas que presenten dificultad para su retiro, incluido el suministro y aplicación de graniplast Pintuco y/o Corona para superficies texturadas. Incluye masilla de nivelación de relleno Pintuco y/o Corona.	m <sup>2</sup>	533,04					
3,04	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de graniplast, colores definidos por el contratante.	m <sup>2</sup>	5.922,67					
3,05	Suministro y aplicación de recubrimiento antigraffiti Corona en muros del edificio social en la zona exterior.	m <sup>2</sup>	36,71					
							\$	-
<b>4</b>	<b>PAÑETE</b>							
4,01	Lavado de fachadas y techos de balcones. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, hollín, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI.	m <sup>2</sup>	8.392,92					
4,02	Reparación de fisuras en superficies en pañete, incluye techos de balcones. se aplicará mortero 1:3 con aditivos Sika 1 para impermeabilización y Sika látex para mejorar adherencia.	ml	1.678,58					
4,03	Suministro y aplicación de pintura Koraza doble vida. Se aplicarán dos capas de pintura en las áreas de pañete, colores definidos por el contratante.	m <sup>2</sup>	7.052,79					
4,04	Suministro y aplicación de vinilo tipo 1 para techos de balcones y bajo placa de edificio de zona social.	m <sup>2</sup>	1.340,13					
							\$	-
<b>5</b>	<b>CARPINTERIA METALICA</b>							
5,01	Limpieza de ventanería, marcos de ventana y puertas de ingreso. Se realiza una mezcla para una limpieza en seco, empleando Thinner y cemento blanco. Incluye retiro de plástico.	m <sup>2</sup>	7.152,61					
5,02	Retiro de sello, suministro y aplicación de sello en poliuretano SikaFlex en marcos de ventana en todo el contorno, incluida sección de alfaja y marcos de puertas metálicas, de presentarse dilataciones de mayor tamaño se deberá implementar cola de ratón antes de la aplicación del poliuretano.	ml	17.931,25					

5,03	Lavado de conductos metálicos en fosos de iluminación (Buitrones) y estructura metálica en edificio social. Se realiza un lavado general de la superficie con el fin de retirar las impurezas, suciedad, etc. Para esta actividad se emplean jabones neutros de lavado o desengrasantes, a una presión máxima de 1500 PSI.	m <sup>2</sup>	1.098,48			
5,04	Reparación y reinstalación de puertas tipo rejilla ubicadas en las cajas de mampostería en primer piso (red de gas) con sección de 30 cm x 50 cm. Incluye falleba.	und	4,00			
5,05	Suministro y Aplicación de pintura 3 en 1 Pintulux a dos manos en ambas caras en puertas metálicas tipo rejilla en contadores de red de gas en primer piso. Incluye lijado y reparación de perfilería afectada por corrosión.	und	16,00			
5,06	Suministro y Aplicación de pintura 3 en 1 Pintulux en tubería de red de gas en vacíos color amarillo t-18, se compone de un grupo de 12 tuberías de 1/2" por metro lineal. Incluye tubería presente en cubierta.	ml	944,80			
5,07	Suministro y aplicación de pintura Corona fachadas flexibles en tubería PVC de 2" y 4" presentes de los fosos de iluminación y cuartos de maquinas. Se aplicarán dos capas de pintura colores definidos por el contratante. Incluye la instalación de abrazaderas donde se requiera.	ml	2.279,20			
5,08	Suministro e instalación de rejillas de ventilación de gas con sección de 30 x 30.	und	190			
5,09	Suministro y aplicación de masilla de poliuretano topex en perímetro de rejillas existentes de ventilación de gas.	ml	198,00			
5,10	Suministro y Aplicación de pintura 3 en 1 Pintulux Barandas de torres y edificio social, incluye lijado de perfilería afectada por oxido. Incluye fijación de muros.	m <sup>2</sup>	1.016,13			
5,11	Suministro e instalación de tapajuntas en icopor con espesor de 8 cm y un ancho aproximado de 35 cm. Aplicación de pintura koraza doble vida con colores definidos por el contratante , incluye el desmonte de tapajuntas de icopor existentes.	ml	115,20			
5,12	Suministro e instalación de tapajuntas metálicos con lámina galvanizada de calibre 18 y un ancho aproximado de 20 cm, debidamente doblados entre la junta entre la torre 8 y el ciclistero. Incluye el suministro y la aplicación de pintura 3 en 1 Pintulux.	ml	7,00			
5,13	Suministro e instalación de numeración metálica con calibre igual a las existentes de torres debidamente pintada con Pintulux 3 en 1.	und	1,00			
5,14	Suministro y aplicación de pintura Pintulux 3 en 1 para numeración metálica de torres (existente) y logo y dirección del conjunto ubicado en el edificio social.	und	8,00			
5,15	Suministro y Aplicación de pintura 3 en 1 Pintulux en puerta de ciclistero, subestación, cuarto ETB, todero y planta eléctrica y rejas de ventilación en ambas caras, incluye lijado y reparación de perfilería afectada por oxido y corrosión.	m <sup>2</sup>	20,78			
<b>CUARTOS DE MAQUINAS - CUBIERTA</b>						
5,16	Reparación y reinstalación de puertas metálicas tipo malla de red de gas con sección de 60 cm x 190 cm.	und	4,00			
5,17	Instalación de puertas de ingreso a cubierta que presenten gran deterioro o no se encuentren presentes con sección de 0,9m x 2,1 m y 0,7m x 2,1.	und	4,00			
5,18	Reparación de rejas metálicas en cuarto de maquinas con sección de 1 m x 2,06 m. (la reparación incluye el desmonte y reemplazo de laminas que se encuentren dobladas y/o deterioradas).	und	3,00			
5,19	Suministro y Aplicación de pintura 3 en 1 Pintulux en rejas metálicas en cuarto de maquinas, puertas metálicas tipo malla de contadores de red de gas y puertas de acceso a cubierta de torres 1 a 8 en ambas caras a dos manos, incluye lijado de perfilería afectada por oxido.	m <sup>2</sup>	114,69			
5,20	Sujeción de soportes de pararrayos que se encuentren desprendidos en la cubierta por medio de Sikaflex u otro material de adherencia.	und	40,00			
5,21	Suministro e instalación de 2 m de tubería PVC de 2" e instalación de 2 abrazaderas de 2" en cuartos de maquinas de torres 1 a 6.	gl	1,00			

PARTICULARIDAD EDIFICIO SOCIAL						
5,22	Retiro de sello y aplicación de silicona Sikasil c en marcos de ventanas y estructura metálica. Incluye cada sección horizontal y vertical presente en las divisiones de vidrio.	ml	746,83			
						\$ -
<b>6</b>	<b>ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS</b>					
6,01	Construcción de media caña perimetral en zonas duras en el perímetro del edificio de altura igual o similar a las existentes.	ml	58,35			
6,02	Construcción de cajas de red de gas en mampostería ubicada en el primer piso. Incluye demolición, excavación del área de la caja (0,6 x 0,5m aproximadamente) a una profundidad de 25 cm, se colocará rebase compactado con un espesor de 15 cm y se realizará la fundida de placa con un espesor de 10 cm con una malla electrosoldada y 3 barras 3/8" ancladas a la viga de cimentación de la estructura, la cual deberá ser debidamente curada por medio de Mapefix EP 585 o Sika Anchorfix - 2.	und	3,00			
6,03	Suministro e instalación de gárgolas en concreto en jardineras.	und	13,00			
6,04	Lavado losas en concreto a la vista, (techos de cajas de medidores de gas en cubiertas y alfajías en ventanas en edificio social).	m <sup>2</sup>	24,79			
6,05	Fundida de placa para caseta de vigilancia con sección de 1 x 1 x 0,1 m con malla electrosoldada, incluye excavación de 20 cm para que la placa este al nivel del suelo y la aplicación de rebase compactado con un espesor de 10 cm para dar mayor estabilidad.	gl	1,00			
6,06	Suministro y aplicación de Pintuteja en cubierta de edificio social con colores a criterio del contratante, incluye limpieza de la viga canal y aplicación de sello en poliuretano Sikaflex flanches perimetrales en zonas que sean necesarias.	m <sup>2</sup>	560,70			
6,07	Suministro e instalación de lamina alfajor con espesor de 3 mm para zona de cubierta (junta de dilatación entre torres) con un desarrollo promedio de 60 cm, incluye sujeción a antepechos de una sola torre.	ml	30,00			
6,08	Se proveerá e instalará una pérgola de estructura metálica con dimensiones de 2,2 x 0,5 m en el cuarto del todero. La pérgola estará cubierta con láminas de policarbonato de 6 mm de espesor, las cuales contarán con un sellado adecuado de los alvéolos utilizando cinta filtro y un perfil de remate en forma de "U" para evitar la entrada de agentes externos. Además, se incluirán los accesorios necesarios para fijar el policarbonato a la estructura metálica y la estructura al muro, garantizando así un montaje seguro y duradero.	gl	1,00			
						\$ -
<b>7</b>	<b>ASEO GENERAL</b>					
7,01	Limpieza y Aseo general. Incluye desmalezar las cajas de registro de gas presentes en los primeros pisos.	mes	5,00			
7,02	Cargo y retiro de material sobrante a botadero certificado.	vj	5,00			
						\$ -
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>						<b>\$ -</b>
ADMINISTRACIÓN				0%		\$ -
IMPREVISTOS				0%		\$ -
UTILIDAD				0%		\$ -
IVA / UTILIDAD				19%		\$ -
<b>COSTO TOTAL FACHADAS</b>						<b>\$ -</b>
<b>Nota 1:</b> De existir actividades no relacionadas en el presente presupuesto, se realizará un nuevo A.P.U para el cálculo de la actividad.						
<b>Nota 2:</b> Se contempla descenso por contrapesos como forma de trabajo en alturas y para los vacíos debe implementarse un ascendedor o manigueta, sin embargo , si la copropiedad desea la instalación de puntos de anclaje se contemplará en un presupuesto aparte.						
<b>Nota 3:</b> Para el caso de reemplazo de las unidades de ladrillo se asumió un área de afectación del 0,3% del área total, de presentarse mayores cantidades serán cotizadas bajo el mismo valor unitario.						
<b>Nota 4:</b> Para el retiro y reposición de graniplast se asumió un 9% de afectación, de presentarse mayores cantidades serán cotizadas bajo el mismo valor unitario.						
<b>Nota 5:</b> Se contempla un valor aproximado para cambio de rejillas, de presentarse mayores cantidades se cotizara bajo el valor unitario.						
<b>Nota 6:</b> Se tomaron cantidades aproximadas de zonas a realizar reparación de fisuras, de presentarse mayores cantidades se realizara la cotización bajo el mismo valor unitario.						

**Nota 7:** Se asumió un reemplazo de las puertas de ingreso a cubierta por su nivel de deterioro, sin embargo, si el contratista puede realizar rehabilitaciones puede disminuir el precio.

**Nota 8:** Es deber del contratista proteger adecuadamente los policarbonatos ubicados en los vacíos.

**Nota 9:** A pesar de las medidas de seguridad tomadas durante las obras, debido al estado actual de los policarbonatos, la naturaleza de los trabajos y los vacíos existentes, es probable que se generen daños. Por lo tanto, se recomienda concientizar a los residentes de los primeros pisos sobre los riesgos, para que tomen precauciones y estén preparados en caso de algún incidente.

**Nota 10:** El presente presupuesto obedece a las modificaciones realizadas por el consejo de administración determinando sus particularidades presentándose como la versión 2.

DIRECCIÓN		Cra 82a # 6 - 37 / 11		CERRAMIENTO PERIMETRAL			*LOGO PROPONENTE*	
PROYECTO:		CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.						
PROCESO:		INTERVENCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL						
ELABORO:		*PROponente*		PRESUPUESTO 002				
FECHA:		FEBRERO - 2024		VERSIÓN		1		
COD.	ÍTEM DE OBRA	UNID	CANT	VR/UNITARIO	V/PARCIAL	VALOR CAPITULO		
<b>1</b>		<b>ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>						
1,01	Suministro e instalación de campamento provisional.	gl	1,00					
1,02	Cerramiento perimetral en las áreas a intervenir. con poli sombra y alistados 4x4cm de madera o marco de tubo PVC 1/2. Incluye protección de zonas verdes con plástico transparente.	gl	1,00					
1,03	Desmonte de sección de reja perimetral en estructura metálica ubicada en la zona occidental del conjunto la cual se encuentre volcado.	ml	20,00					
1,05	Demolición de sección de viga fracturada con dimensiones aproximadas de 15 x 20 cm	ml	20,00					
1,06	Demolición de sobrepiso de nivelación en plataforma hasta dejar la placa libre.	m <sup>2</sup>	16,00					
							\$	-
<b>2</b>		<b>CERRAMIENTO PERIMETRAL</b>						
		Viga y cerramiento perimetral						
2,01	Ajuste de altura de columnas metálicas de cerramiento perimetral, incluye el suministro y soldadura de nuevas secciones tubulares de 100 x 100 x 2 mm HR50 con una altura promedio de 20 cm en cada columna acompañada de una lamina de acero inoxidable calibre 11, con dimensiones 20 x 20 cm debidamente soldada a las columnas metálicas.	und	10,00					
2,02	Instalación de sección de cerramiento perimetral a muro de contención (por medio de 4 pernos de anclaje de 3/8" a una profundidad de 10 cm por columna metálica), incluye adhesivos epoxicos Mapefix EP 585 y/o Sika Anchorfix - 2.	und	10,00					
2,03	Fundida de viga de dimensiones 20 x 20 centímetros, está diseñada con una canasta de refuerzo de 1/2" y flejes de 3/8", los cuales se encuentran espaciados cada 25 cm. Asimismo, se incluye el anclaje al muro de contención con una frecuencia de 80 cm, utilizando varillas de 3/8" ancladas a una profundidad de 10 cm en el muro de contención. El concreto a emplear será de 3000 psi, y se aplicará Sikadur 32 Primer para asegurar una conexión adecuada entre el concreto existente y el concreto nuevo, incluye fundida de poyo de sección transversal de 25 x 20 cm en cada columna metálica del cerramiento perimetral.	ml	20,00					
2,04	Desmonte, suministro y reemplazo de sección tubular rectangular de 4 cm x 10 cm x 2m que presenta desprendimiento de material por corrosión excesiva, en rejas de cerramiento.	und	17,00					
2,05	Suministro y Aplicación de pintura 3 en 1 Pintulux rejas a nivel general de todo el cerramiento por ambas caras, incluye lijado de zonas oxidadas.	m <sup>2</sup>	576,71					
2,06	Suministro e instalación de refuerzo de una sección tubular de 1" (diagonal con una longitud aproximada de 2,5m) en secciones del cerramiento perimetral de la zona con vista a la avenida las Américas.	und	60,00					
2,07	Suministro e instalación de refuerzo de una sección tubular de 1" (cruz con una longitud aproximada de 2,5m) en secciones del cerramiento perimetral de la zona con vista al parque y callejón.	und	9,00					
							\$	-

3		PLATAFORMA						
3,01	Reparación de fisuras en plataforma sellándolas con Sika Flex o Corona sello poliuretano en fisuras, de presentarse dilataciones de mayor tamaño se deberá implementar cola de ratón antes de la aplicación del poliuretano.	ml	4,80					
3,02	Limpieza de varilla de refuerzo que se encuentre oxidada en la parte superior de la plataforma, utilizando grata. Incluye Suministró y aplicación de SIKA TOP ARMETEC 108 como anticorrosivo.	ml	4,80					
3,03	Suministro y aplicación de SIKA TOP 122 para resane y restauración de erosiones presentes en la placa.	m <sup>2</sup>	4,80					
3,04	Suministro e instalación de mortero pobre de nivelación e=4cm, impermeabilizado con Sika 1 y adherencia mejorada con SikaLátex (realizar el debido pendiente hacia desagües y sifones).	m <sup>2</sup>	16,00					
3,05	Aplicación de imprimante, instalación de manto asfáltico: MANTO ASFÁLTICO IMPERMEABILIZANTE MORTER PLAS N - 4 X 10m <sup>2</sup> impermeabilización, incluye aplicación de refuerzo: Suministro y aplicación de emulsión asfáltica en traslajos.	m <sup>2</sup>	16,00					
3,06	Fundida de sobrepiso en concreto de 4000 PSI reforzado con fibras plásticas con espesor de 6 cm.	m <sup>2</sup>	16,00					
							\$	-
4		MURO DE CONTENCIÓN						
4,01	Afinado de secciones de muro de contención por medio de Sika top 122, incluye uso de poliuretano Sika Flex 1A o similar para sello de fisuras.	m <sup>2</sup>	6,00					
4,02	Suministro y aplicación de pañete, imprimante y pintura Koraza doble vida en la cara externa del muro de contención con vista al callejón, con colores a selección de la copropiedad con el fin de darle un acabado uniforme a la sección expuesta del muro perimetral	m <sup>2</sup>	66,40					
							\$	-
5		ASEO GENERAL						
5,01	Limpieza y Aseo general.	mes	1,00					
5,02	Cargo y retiro de material sobrante a botadero certificado.	vj	1,00					
							\$	-
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>							\$	-
ADMINISTRACIÓN				0%		\$	-	
IMPREVISTOS				0%		\$	-	
UTILIDAD				0%		\$	-	
IVA / UTILIDAD				19%		\$	-	
<b>COSTO TOTAL FACHADAS</b>							\$	-
<b>Nota 1:</b> De existir actividades no relacionadas en el presente presupuesto, se realizará un nuevo A.P.U para el cálculo de la actividad.								
<b>Nota 2:</b> Es imperativo que por parte del contratista se proteja lo mejor posible la zona de intervención del cerramiento perimetral ya que durante la obra dejará un punto de alta vulnerabilidad en el conjunto.								
<b>Nota 3:</b> Se contempla un valor aproximado para el tratamiento de varillas, sin embargo de presentarse mayores cantidades se cotizaran bajo el mismo valor unitario.								
<b>Nota 4:</b> Se tomaron cantidades aproximadas de zonas a realizar reparación de fisuras, de presentarse mayores cantidades se realizara la cotización bajo el mismo valor unitario.								

## 8.7 FORMATO No. 7

### VISITA DE OBRA

INVITACIÓN CUYO OBJETO ES EL MANTENIMIENTO GENERAL E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE LAS FACHADAS DE LAS 8 TORRES, EDIFICIO DE ZONA SOCIAL Y MANTENIMIENTO GENERAL Y REHABILITACIÓN DE VOLCAMINETO DE SECCIÓN DE CERRAMIENTO PERIMETRAL UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H.  
No. PROCESO 001- 2024

### CERTIFICACIÓN DE ASISTENCIA

#### VISITA TÉCNICA DE OBRA

Por medio de la presente la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ CENTRAL P.H., y la Consultoría Empresa PASSWORD CONSTRUCTORA SAS., se permiten certificar que la empresa y/o persona natural \_\_\_\_\_ identificada con el Nit. / CC No. \_\_\_\_\_ el día de hoy asistieron a la visita técnica, programada según los términos de referencia y el cronograma del proceso publicados.

El presente certificado, se expide para ser adjuntado a la propuesta por parte de los oferentes a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Administración  
C.R TABAKÚ CENTRAL P.H.

\_\_\_\_\_  
PASSWORD CONSTRUCTORA SAS



**8.9 FORMATO No. 9**

## **CERTIFICACIÓN PARA VERIFICAR LA CAPACIDAD FINANCIERA**

El suscrito Contador Público y Representante Legal de la Sociedad, identificada con NIT con base en la información registrada en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2023, certificamos que:

1. EI **ÍNDICE DE LIQUIDEZ** a 31 de diciembre de 2023 era de XX, conforme se describe a continuación:
2. LA **RAZÓN COBERTURA DE INTERESES** a 31 de diciembre de 2023 era de XX, conforme se describe a continuación:
3. La **RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO** a 31 de diciembre de 2023 correspondía a XX, conforme se describe a continuación:
4. La **RENTABILIDAD DEL ACTIVO** a 31 de diciembre de 2023 correspondía a XX, conforme se describe a continuación:
5. EI **ENDEUDAMIENTO** a 31 de diciembre de 2023 correspondía a XX, conforme se describe a continuación:

Firma representante legal  
Proponente  
Nombre  
Cedula  
Dirección  
Teléfono

Firma del Contador o Revisor Fiscal (deberá presentar matricula y vigencia)  
Nombre  
Cedula  
Matricula  
Dirección  
Teléfono