



Agrupación de Vivienda Los Almendros

NIT: 900.056.985

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Consultoría y/o Interventoría para el Mantenimiento, Reparación e Impermeabilización de Cubiertas

Agrupación de Vivienda Los Almendros P.H.

OBJETO CONTRACTUAL:

El CONTRATISTA se obliga para con la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS ALMENDROS P.H. a prestar sus servicios profesionales en calidad de consultor técnico especializado, consistentes en la elaboración del diagnóstico integral del estado actual de las cubiertas de las torres y edificaciones sociales de la copropiedad, así como en el levantamiento y cuantificación de las cantidades de obra requeridas, la formulación de las especificaciones técnicas de las actividades a ejecutar y la preparación del presupuesto de referencia, junto con la estructuración de los documentos contractuales necesarios para adelantar el proceso de selección del contratista que ejecutará las obras de mantenimiento, reparación e impermeabilización, bajo la modalidad de precios unitarios a término fijo y cantidades de obra.

Los documentos a elaborar por el CONTRATISTA deberán observar la normativa técnica, administrativa y jurídica vigente aplicable, las condiciones particulares del proyecto y las mejores prácticas de la ingeniería, garantizando que constituyan insumos suficientes y adecuados para la futura contratación de las obras.

1. ALCANCE DEL SERVICIO

El contratista deberá desarrollar como mínimo las siguientes actividades:

1.1 Diagnóstico Técnico Inicial

- Inspección visual general de las cubiertas en las 56 torres porterías y salones comunales.
- Revisión del estado de tejas, flanches, cumbreras, pendientes, anclajes y puntos críticos.
- Identificación de patologías (filtraciones, fisuras, desplazamientos, corrosión, deterioros estructurales menores).
- Verificación del sistema de drenaje (canales, bajantes, remates, uniones).
- Levantamiento fotográfico y reporte técnico del estado actual.
- Solución definitiva a la capacidad y estado de los cárcamos

1.2 Cuantificación y Estructura de Actividades

- Levantamiento de cantidades de obra por torre y consolidado final.
- Identificación de actividades específicas a ejecutar por zonas.
- Listado de materiales, insumos, herramientas y requerimientos técnicos.



Agrupación de Vivienda Los Almendros

NIT: 900.056.985

1.3 Elaboración de Especificaciones Técnicas

- Especificaciones técnicas detalladas para cada actividad de mantenimiento de cubierta.
- Definición de materiales y sus características.
- Estándares de calidad y metodología de ejecución.
- Requisitos de seguridad industrial y protección en alturas.

1.4 Presupuesto de Referencia

- APU de cada actividad.
- Cálculo de cantidades verificadas en campo.
- Presupuesto total por torre y presupuesto consolidado.
- Inclusión de costos indirectos, garantías, imprevistos y seguridad industrial.

1.5 Elaboración de Términos de Referencia Contractuales

- Criterios técnicos y administrativos para la contratación.
- Requisitos habilitantes, jurídicos, financieros y técnicos del futuro contratista.
- Metodología de evaluación de propuestas.
- Matriz de ponderación y criterios de selección.

1.6 Acompañamiento en Proceso de Selección

- Revisión de propuestas recibidas.
- Elaboración de cuadro comparativo técnico, administrativo y económico.
- Recomendación del contratista más favorable.

2. ENTREGABLES

1. Informe técnico diagnóstico general.
2. Registro fotográfico detallado.
3. Cuadro de cantidades por torre y consolidado.
4. Priorización de intervención por torre según afectación identificada
5. Especificaciones técnicas del proyecto.
6. APU y presupuesto de referencia.
7. Términos de referencia para selección del contratista.
8. Cuadro comparativo de oferentes (si aplica).
9. Actas, informes y soportes de interventoría (si aplica).

3. PLAZO DE EJECUCIÓN

- Consultoría técnica: **5 semanas.**

4. PERFIL DEL CONTRATISTA

El contratista deberá cumplir con:



Agrupación de Vivienda Los Almendros

NIT: 900.056.985

- Experiencia mínima de **5 años** en consultoría, interventoría en construcción o reparación de cubiertas. (Requisito Habilitante)
- Mínimo **3 contratos** con un monto igual o superior a 10 SMLV.
- Equipo profesional mínimo: (Requisito Habilitante)
 - Ingeniero Civil o Arquitecto director del proyecto.
 - Profesional en costos y presupuestos.

5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- Cumplir con las normas técnicas aplicables.
- Desarrollar todas las actividades dentro del plazo pactado.
- Mantener comunicación constante con la Administración.
- Entregar todos los informes y soportes requeridos.
- Garantizar calidad, precisión y veracidad de la información.

6. OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

- Facilitar acceso a las cubiertas.
- Entregar información y planos disponibles.
- Realizar pagos según lo pactado.
- Atender reuniones y aprobaciones requeridas.

7. FORMA DE PAGO

Según modalidad:

7.1 Consultoría

- Anticipo del 30%.
- 30% con entrega de Términos de Referencia.
- 40% con entrega total y aprobación final.

8. GARANTÍAS

El contratista deberá presentar pólizas de:

- Cumplimiento.
- Calidad del servicio.
- Responsabilidad civil extracontractual.
- Manejo del anticipo.

9. CRITERIOS DE EVALUACIÓN O FACTORES DE PONDERACIÓN

1-Oferta económica 50 PUNTOS. Se utilizará la mediana como medida de ponderación, otorgando la mayor puntuación (50 puntos a quien resulte el más aproximado al calculo de esta medida, que será el resultado de la comparación de todas las ofertas presentadas.



Agrupación de Vivienda Los Almendros

NIT: 900.056.985

Se otorgarán descuentos de 5 puntos a quienes en orden estricto se aparten de la mediana hacia arriba o hacia abajo.

2. (35 puntos) A quien ofrezca un Profesional adicional y especializado en impermeabilización o reparación de cubiertas en conjuntos residenciales, con un mínimo de 2 años de experiencia certificada y con una dedicación exclusiva al proyecto no menor a un 40% del tiempo de duración del contrato (5 semanas). El otorgamiento de este puntaje estará sujeto a la presentación de una carta de compromiso suscrita por el representante legal, adjuntando la correspondiente Hoja de Vida.

3. (15 puntos) al oferente que incluya la asesoría de un profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo que participe en la construcción de los documentos contractuales en lo correspondiente a este tema.

10. CONDICIONES ESPECIALES

- La Administración podrá solicitar informes adicionales si así lo requiere y con la debida justificación.
- La consultoría deberá ser entregada en versión digital editable.
- Cualquier actividad adicional deberá ser autorizada por escrito.

Estos Términos de Referencia permiten a la copropiedad adelantar el proceso de selección con claridad técnica, administrativa y financiera, asegurando que el contratista cumpla con las necesidades reales de mantenimiento de las cubiertas.

Fecha de visita únicamente los días martes y miércoles 09 y 10 de diciembre de 9:00am a 5:00pm

Las ofertas se recibirán hasta el día 13 de diciembre del 2025

LUZ STELLA ACOSTA

Administradora

Agrupación de vivienda Los Almendros