



CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN
NIT. 901.217.079-2

PLIEGO DE CONDICIONES

CONVOCATORIA 001 DE 2025

TÉRMINOS DE REFERENCIA

**CONTRATAR EL MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LA
IMPERMEABILIZACION EXISTENTE DE LAS CUBIERTAS DE LAS TORRES 1 A LA
6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN – FUNZA
TODAS LAS TORRES O SOLO ALGUNAS**

03 DE DICIEMBRE DE 2025

FUNZA-CUNDINAMARCA

GENERALIDADES

Situación Actual – Introducción

Se considera oportuno y conveniente desarrollar el proceso de **CONTRATAR EL MANTENIMIENTO Y RE-IMPERMEABILIZACION DE LAS CUBIERTAS DE LAS TORRES 1 A LA 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL O PARTE DE ELLAS**

Estamos comprometidos con la promoción del desarrollo y el bienestar social de todos los propietarios y residentes del conjunto, para ello se tiene la responsabilidad de identificar y eliminar los peligros, evaluar, y valorar los riesgos y patologías de las torres y establecer los respectivos controles y correcciones, es una prioridad fundamental propendiendo a reducir su deterioro y los actos inseguros en la comunidad realizando actividades asociadas a la preservación de la integridad y bienestar de todas las personas que hacen parte del conjunto y de quienes interactúan con él.

La formulación del proyecto **CONTRATAR EL MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LA IMPERMEABILIZACION EXISTENTE DE LAS CUBIERTAS DE LAS TORRES 1 A LA 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL O PARTE DE ELLAS**

Se encuentra justificación en el concepto del especialista en Impermeabilizaciones, Pedro Francisco Tarazona Parra, de fecha 10 de noviembre de 2025, que indicó lo siguiente:

1. Condiciones existentes

*Actualmente las 6 edificaciones referenciadas poseen un sistema de cubierta en placa maciza con impermeabilización elastómerica **adherida**, las torres 1,2,3 y 6 tienen impermeabilización bicapa reforzada base látex natural RUGOMAR (color beige) y adicional a la impermeabilización una mano de aislante térmico RUDETERM que se instaló con el fin de atenuar la aparición de fisuramientos en las placas. En las torres 4 y 5 (color verde) se usó impermeabilización bicapa reforzada a base de látex sintético. A continuación de la fotografía 1 a 5 se presenta registro fotográfico de las cubiertas evaluadas y problemáticas evidenciadas en estas.*

2. Diagnostico:

En atención a su solicitud en viernes 7 noviembre de 2025 realicé personalmente la inspección técnica de las cubiertas de las torres y de las humedades interiores de casi 10 apartamentos revisados junto con dos miembros del Consejo actual, encontrando que las Torres 1, 4 y 5 son las torres que presentan más fisuramientos, las 4 y 5 demasiados fisuramientos y se aprecia que le aplicaron alguna masilla sellante posterior por encima, pero quedan múltiples fisuramientos por tratar adecuadamente. Las otras torres 2, 3 y 6 tienen pocos fisuramientos en comparación a las anteriores. Se aprecia que en 2 o 3 aptos han aplicado sobre la impermeabilización original por encima una re-impermeabilización (rojo) que muy seguramente es elastómerica de base látex sintético similar a la usada por la Constructora en torres 4 y 5.

En la revisión interior de los apartamentos (aprox. 8 aptos.) se encontraron algunos fisuramientos con goteras y otros que eran solo fisuramientos pero que no pasan aún agua lluvia hacia el interior. Hay casos de fisuramientos donde no se aprecian manchas de humedad solo desprendimiento del estuco y pintura, pero los residentes aseguran que si gotea

agua lluvia. En otros casos se aprecian manchas negras en el cielo raso, que generalmente son producidas por condensación de vapor de agua que se produce al usar la duchas con agua caliente y no ventilar adecuadamente el baño e interiores de las viviendas. Igualmente hay apartamentos que presentan descascara miento de estuco y pintura en la parte baja de las ventanas que dan al exterior o a los vacíos de ventilación de las torres.



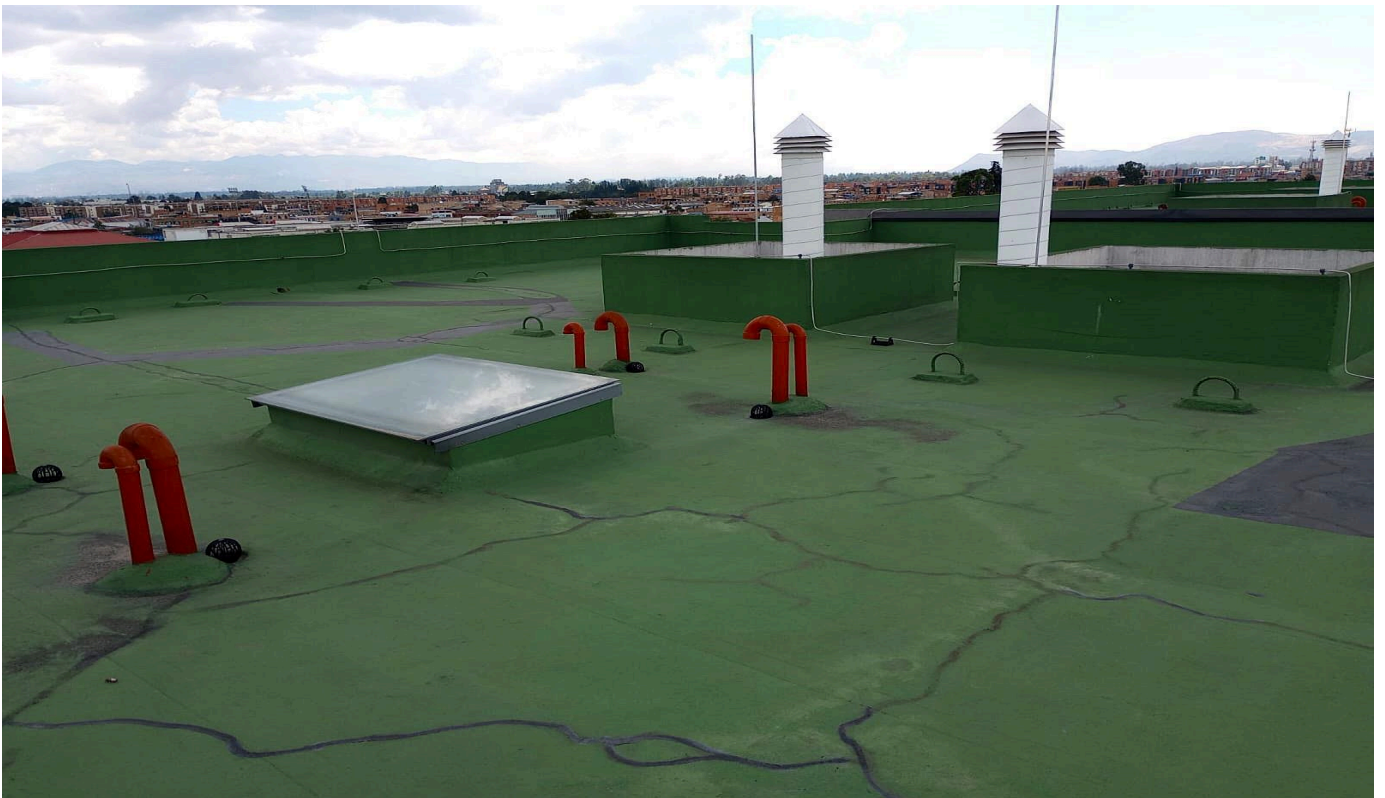
Fotografía 1: Cubierta TORRE 1.



Fotografía 2: Cubierta TORRE 1.



Fotografía 3: Cubierta TORRE 2.



Fotografía 4: Cubierta TORRE 4



Fotografía 5: Cubierta TORRE 5

3. Propuesta de solución:

Partiendo de lo evidenciado anteriormente, nos permitimos proponer la siguiente alternativa de solución:

Para Edificaciones con placas de cubierta en concreto macizo (Losa maciza) como las del conjunto los sistemas impermeabilizantes **adheridos** de todo tipo (látex, poliurea, poliuretano, etc.) pueden llegar a presentar fisuramientos mayores a la capacidad de puenteo de fisuras del producto usado, más cuando no se le aplicó por encima un aislamiento térmico (capas de aislante o gravilla) para evitar los cambios bruscos de temperatura que son la principal causa de la aparición de fisuras. Posiblemente si a las cubiertas de las torres 1,2,3 y 6 se les hubiera aplicado 2 manos de aislante térmico RUDE THERM en vez de una sola, la solución habría sido totalmente eficaz.

Las impermeabilizaciones más **eficientes** para cubiertas con fisuramientos son en orden de mayor a menor por su desempeño (enunciamos sus fortalezas y sus debilidades):

a.- De tipo “FLOTANTE” como las membranas de PVC, TPO o láminas de EPDM.
Fortalezas: Absorben con total facilidad los fisuramientos que se presenten, incluso hasta pueden puentear fisuras mayores (5mm o grietas). Son de larga vida útil y en el caso de las membranas de PVC en caso de roturas por personas externas son muy fáciles de reparar, ya que no requieren de equipo ni personal especializado para su reparación. **Debilidad:** Aunque está desarrollado para poder caminar sin problema alguno por encima (malla de refuerzo), si hay que evitar que personas ajenas puedan romperla o hacer roturas al usar elementos cortopunzantes o metálicos descargados sin cuidado encima de la membrana. Pueden ser mas costosas. Las membranas de TPO y EPDM si requieren de equipo y personal técnico para sus

reparaciones, además de ser aún más costosas que las de PVC. En caso de rotura el agua se introduce por debajo de la membrana y fácilmente busca una fisura para bajar como gotera.

b.- De tipo “**SEMIADHERIDAS**”, sugerimos solo mantos asfálticos de última generación (mástico asfáltico con Plastómeros y su refuerzo debe ser de poliéster reforzado de alta resistencia), dada la situación de las cubiertas sugerimos que se instalen en solución bicapa (2 capas de manto). **Fortalezas:** De buen desempeño a los fisuramientos en la solución bicapa mayor aún y pueden ser más económicos. **Debilidad:** Aunque los mantos se instalan pagados a la superficie base con llama mediante uso de soplete a gas, se comportan como un sistema flotante porque cuando son perforados, hay una fisura o un solape mal hecho el agua se introduce por debajo del manto y poco a poco lo van levantando hasta encontrar una fisura por donde bajar como gotera (por esos los llamo semi-adherido). Para reparación de roturas o pegues mal hechos si requiere de equipo especial (soplete) y mano de obra técnica.

Las humedades por las ventanas pueden deberse a varias razones: lluvias dejando la ventanas abiertas por descuido, el sistema de drenaje de la ventana es deficiente o por defecto de la masilla sellante en las juntas de las ventanas a lo vanos, en este último caso es sencillo de solucionar si se usa una MASILLA SELLANTE MS porque son de mejor adherencia y más larga vida útil, como la masilla sellante MULTIBOND de SOUDAL, MAPEFLEX MS 45 de MAPEI, METIC INDUSTRY 600 MS, etc. (evitar usar siliconas o poliuretanos comunes de baja eficacia y duración aunque sean de las marcas más publicitadas).

Por lo anterior, la Administración y el Consejo de Administración del Conjunto considera que se debe realizar la ejecución de actividades como lo es CONTRATAR EL MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LA IMPERMEABILIZACION EXISTENTE DE LAS CUBIERTAS. **OPCION 1:** DE LAS TORRES 1 A LA 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. **OPCION 2:** SOLO DE LAS TORRES 1, 4 y 5 TOTALMENTE Y EN LAS OTRAS TORRES 2,3 y 6 HACER UN TRATAMIENTO PROVISIONAL DE SELLAMIENTO ADECUADO DE LAS FISURAS EXISTENTES. EN AMBAS OPCIONES SE DEBE INSTALAR PASILLO TÉCNICO CON BALDOSAS DE CAUCHO EN LA ZONA DE ACCESO AL CUARTO DE MAQUINAS DE LOS 4 ASCENSORES

A través de convocatoria abierta, en busca del cumplimiento de los fines establecidos para la propiedad horizontal, la continua y eficiente prestación de los servicios y la efectividad de los derechos e intereses del CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN P.H., en el marco de la Ley 675 de 2001 y el Decreto 1072 de 2015.

Es importante tener en cuenta que a las cubiertas se le han venido haciendo arreglos y mantenimientos puntuales según lo requiere la copropiedad y las falencias que se han presentado en el tiempo en las torres 1, 2, 3 y 6 solo en algunos apartamentos desde que se entregó el proyecto, siendo así que cuenta con el sistema de impermeabilización original entregado por la Constructora en las Torres 4 y 5, con puntos de reparaciones específicos realizados por la misma empresa Constructora.

Tomando en cuenta los antecedentes mencionados anteriormente, y el hecho de que las cubiertas de las torres 1 a la 6 del conjunto residencial han estado expuestas a la acción del medio ambiente, incluyendo lluvias, sustancias químicas en el aire, cambios de temperatura, rayos

ultravioleta, desplazamientos diferenciales de las estructuras, el tránsito sobre dichas placas afectando cada vez más el sistema de impermeabilización, entre otros factores se requiere con carácter urgente dada la proximidad al cambio de año y precios la contratación de dichos trabajos. Estas tareas requieren TRABAJOS EN ALTURA para lo cual se requiere personal calificado y capacitado para llevar a cabo las actividades del presente proyecto. El tipo de labores y actividades conlleva riesgos de caídas de personas y objetos. Por lo tanto, es un requisito fundamental para el CONTRATISTA cumplir con las regulaciones actuales para este tipo de trabajos dadas en la Resolución 4272 de 2021 que reglamenta el trabajo en alturas. Con la finalidad que, de manera eficiente, no solo cumpla con su función natural de evitar las humedades existentes al interior de los apartamentos, sino que a su vez presenten un acabado uniforme, atractivo, duradero, de fácil mantenimiento y que permita el tránsito leve u ocasional de las áreas como el que se tiene normalmente. Adicionalmente se espera que el conjunto quede libre de cualquier desecho, residuo, basura, material de cantera, escombros y todo tipo de elementos resultantes de la obra, para lo cual el contratista debe prever la extracción de dichos materiales acorde a lo establecido en el Decreto 0472 de 2017 para el manejo de RCD y modificaciones (Residuos de construcción y demoliciones).

El Proyecto a ejecutar mediante convocatoria abierta, fue aprobado y autorizado mediante Asamblea Ordinaria del **29** del mes de **marzo** de 2025.

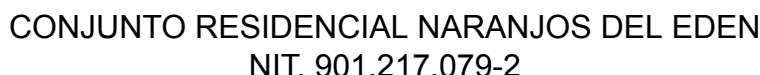


CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN
NIT. 901.217.079-2

El alcance de los presente términos se da presentado el siguiente cuadro de cantidades

PROPUESTA TÉCNICA

OPCION 1 VR IMPERMEABILIZACION - TORR 1 a 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H. - GARANTIA 10 AÑOS				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MEMBRANA DE PVC				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Instalación de capa separadora con GEOTEXTIL "GEOFORCE STSC 150" o similar superpuesta semiadherida puntualmente	5.102 M2		
3	Suministro e instalación de Membrana de PVC "DANOPOL HS 1.2" de DANOSA y/o "LOGICROOF V RP 1,2" de TECHNICON o similar + "PERFIL COLAMINADO DE PVC" de TECHNICON o "PERFIL PVC" DE DANOSA o similar + MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND" DE SOUDAL	5.102 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalacion cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo.	1.080 ML		
5	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19 %	
VALOR TOTAL				
OPCION 1A VR IMPERMEABILIZACION - TORR 1 a 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H. - GARANTIA 10 AÑOS				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MANTOS DE ULTIMA GENERACION BICAPA				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Barrido e IMPRIMACION ASFALTICA e instalación de MANTO DE ULTIMA GENERACION "IMPERDAN FV 3MM P" de DANOSA o "SUPERMANTO 500XT PRO 2.8" de FIBERGLASS O SIMILAR COMO 1ra CAPA o similares de igual o mejor especificación	5.102 M2		
3	MANTO "IMPERDAN FP 40 GP PIZARRA" DE DANOSA o MANTO "METALEX PRO 3.0" como 2da CAPA o similares de igual o mejor especificación	5.102 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalacion cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo.	1.080 ML		
5	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19 %	
VALOR TOTAL				



OPCION 2 VR IMPERM. - TORR 1,4 y 5 Y SELLO FISURAS TORR 2,3 y 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H. GARANTIA 10 AÑOS a TORR 1,4 y 5				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MEMBRANA DE PVC				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Instalación de capa separadora con GEOTEXTIL "GEOFORCE STSC 150" superpuesta semiadherida puntualmente en TORR 1,4 y 5	2.552 M2		
3	Instalación de Membrana de PVC "DANOPOL HS 1.2" de DANOSA y/o "LOGICROOF V RP 1.2" de TECHNICON o similar + "PERFIL COLAMINADO DE PVC" de TECHNICON o "PERFIL PVC" DE DANOSA o similar + MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND" DE SOUDAL o similar en TORRE 1, 4 y 5	2.552 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalación cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo. En TORR 1, 4 y 5	540 ML		
5	Apertura de fisuras a 6x8mm aprox., limpieza y aplicación de IMPRIMANTE ACRILICO y sellado con MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND" DE SOUDAL o similar (TORR 2, 3 y 6) Cartucho 290 ml Cantidad estimada, se cobrarán solo los cartuchos usados en obra	30 Uds		
6	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	
VALOR TOTAL				
OPCION 2A VR IMPERM. - TORR 1,4 y 5 Y SELLO FISURAS TORR 2,3 y 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H. GARANTIA 10 AÑOS a TORR 1,4 y 5				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MANTOS DE ULTIMA GENERACION BICAPA				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Barrido e IMPRIMACION ASFALTICA e instalación de MANTO DE ULTIMA GENERACION "IMPERDAN FV 3MM P" de DANOSA o "SUPERMANTO 500XT PRO 2.8" de FIBERGLASS O SIMILAR COMO 1ra CAPA o similares de igual o mejor especificación en cubiertas TORR 1,4 y 5	2.552 M2		
3	MANTO "IMPERDAN FP 40 GP PIZARRA" DE DANOSA o MANTO "METALEX PRO 3.0" como 2da CAPA o similares de igual o mejor especificación en TORR 1,4 y 5	2.552 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalación cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo en TORR 1,4 y 5	540 ML		
5	Apertura de fisuras a 6x8mm aprox., limpieza y aplicación de IMPRIMANTE ACRILICO y sellado con MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND" DE SOUDAL o similar (en TORR 2, 3 y 6) Cartucho 290 ml Cantidad estimada, se cobrarán solo los cartuchos usados en obra	30 Uds		
5	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (en TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	
VALOR TOTAL				

OPCION 3 VR IMPERMEABILIZACION - TORR 1 a 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H.- GARANTIA 10 AÑOS				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON ACRÍLICO MULTICAPA + MALLA PANAL				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta y dejar secar la superficie.	4.506 M2		
2	Apertura de fisuras a 6x8mm aporx., limpieza aplicación de IMPRIMANTE ACRILICO y sellado cpna MASILLA SELLANTE MS " MAPELASTIC 40 MS GRIS " DE MAPEI o	GL		
3	Apertura de fisuras a 6x8mm aporx., limpieza aplicación de IMPRIMANTE ACRILICO y sellado cpna MASILLA SELLANTE MS " MAPELASTIC 40 MS GRIS " DE MAPEI o " MULTIBOND " DE SOUDAL o similar (TORR 2, 3 y 6) Cartucho 290 ml Cantidad estimada, se cobrarán solo los cartuchos usados en obra	4.506 M2		
4	SISTEMA ACRILICO MULTICAPA ISONEM: Aplicación de sistema de impermeabilización líquida acrílica multicapa ISONEM reforzado con MALLA PANAL de poliéster como elemento de refuerzo. Aplicación mínima de 2 manos según ficha técnica del fabricante, con imprimación previa cuando sea necesario y consumos conforme a TDS del proveedor, o SISTEMA EQUIVALENTE DE IGUAL O MEJOR ESPECIFICACIÓN.	4.506 M2		
5	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				\$0
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD				\$0
SUBTOTAL ANTES DE IVA				\$0
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	\$0
VALOR TOTAL				\$0

En todo caso la propuesta deberá ser presentada en el formato del Anexo 01 del presente documento.

Nota: Las cantidades a pagar serán las efectivamente ejecutadas en los avances y reportes finales.

CRONOGRAMA, VISITA, ENTREGA DE LA PROPUESTA Y APERTURA DE LA CONVOCATORIA

INVITACIONES A PROPONER	MIÉRCOLES 3 DE DICIEMBRE 2025. Publicación y envío vía correo electrónico, adjuntando las Condiciones y Requerimientos de la convocatoria.
VISITA DE OBRA	DEL 6 AL 12 DICIEMBRE 2025 a las 10:00 a.m. Iniciará en la Oficina de La Administración del Conjunto. Si usted ya conoce el lugar de la ejecución del proyecto, no es necesario que asista a esta visita

ENTREGA DE PROPUESTAS Y APERTURA	Las ofertas deben ser radicadas de manera física y/o digital (enviadas a los correos administracion@naranjosdeleden.com y consejo.admin@naranjosdeleden.com) debidamente firmadas y depositadas en la urna ubicada en el Lobby del Conjunto Residencial La fecha límite para la entrega es el MARTES 16 de DICIEMBRE de 2025 hasta las 4:00 p.m. No se aceptarán propuestas presentadas después de esta fecha y hora Los archivos deben estar claramente etiquetados de la siguiente manera: SEÑORES: C. RES. NARANJOS DEL EDEN PH Calle 17A No. 7B – 57 Funza. <i>Convocatoria:</i> CONTRATAR EL MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LA IMPERMEABILIZACION EXISTENTE DE LAS CUBIERTAS DE LAS TORRES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN P.H. Proponente _____ (Nombre, dirección, teléfono, e-mail)
Evaluación Preliminar de las propuestas	JUEVES 18 DE DICIEMBRE de 2025. Los resultados serán enviados a los correos electrónicos de los proponentes.

Plazo para Observaciones y subsanación según los Resultados del informe de evaluación. (Traslado del informe de evaluación). Nota: en este plazo los oferentes pueden tener acceso a revisar sus propuestas y las de los demás participantes. Para esto podrán tener acceso en la administración del conjunto	Desde la Comunicación de la evaluación preliminar al VIERNES 19 DICIEMBRE 2025 hasta las 6:00 p.m. Enviadas a los correos electrónicos: administracion@naranjosdeleden.com Y consejo.admin@naranjosdeleden.com en formato PDF y debidamente firmados
Respuesta Observaciones y Subsanación de documentos	LUNES 22 DE DICIEMBRE 2025. La respuesta será enviada a los correos electrónicos de los proponentes hasta las 6:00 pm.
Evaluación FINAL de las propuestas (Requisitos Habilitantes-Factores de ponderación)	MARTES 23 DE DICIEMBRE 2025. La respuesta será enviada a los correos electrónicos de los proponentes.
Comunicación de la Adjudicación	MARTES 23 DICIEMBRE 2025. La respuesta será enviada a los correos electrónicos de los proponentes.
Contrato	Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

1. CONDICIONES DE LOS OFERENTES.

- Certificación de Experiencia en al menos (03) tres contratos de impermeabilización en terrazas y/o cubiertas de áreas mínimas de 500 m² y con una antigüedad de mas de 5 años de instalado (relacionando nombre de la obra, fecha de terminación, valor del contrato y celular de contacto del Cliente)
- Hoja de vida del coordinador de trabajo en alturas y supervisor técnico.

1.1 PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO.

El contratista deberá acreditar la participación del siguiente personal listado a continuación:

- Inspector SST que acredite Licencia de Seguridad y Salud en el Trabajo expedida por la autoridad competente; que cuente con certificación de Coordinador de trabajo en alturas. Supervisor Residente (ingeniero civil o arquitecto con al menos 5 años de experiencia a partir de expedición de tarjeta profesional)
- Todo el personal utilizado en la obra, será únicamente responsabilidad del Contratista por lo que este no tendrá ninguna relación laboral con el Contratante (Conjunto Naranjos del Eden Funza)

2. INTERVENTORIA.

La interventoría a la ejecución del objeto de los presentes términos será contratada por el CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN P.H.

3. CONDICIONES COMERCIALES

3.1 Aclaraciones.

El proponente deberá considerar dentro de los valores unitarios para cada servicio todos los gastos en los que incurra, tales como: movilización, hospedaje, alimentación del personal, insumos, papelería, equipos a utilizar, pagos de nómina, seguridad social, traslado de residuos, escombros, y otros.

3.2 Forma de Pago

FORMA DE PAGO

El valor del presente contrato el Conjunto Naranjos del Edén Funza pagará de la siguiente manera:

- a) Un anticipo por un valor del 30% del valor total de contrato a la firma del acta inicial, previa presentación de las pólizas correspondientes.
- b) Un 10% a la terminación de cada cubierta de las 6 torres (OPCION 1) o 20% (OPCION 2) de las 3 Torres hasta completar el 90% del valor total del contrato previa elaboración de Acta de Recibo parcial a entera satisfacción firmada por las partes y presentación de factura electrónica. El desembolso se realice ará a los tres días hábiles de la presentación de los documentos descritos.
- c) Y el saldo final del 10% del valor total del contrato, a la suscripción del acta de liquidación final.

Nota Aclaratoria

El costo total de la obra, será la sumatoria de los ítems y/o cantidad de obra realmente ejecutada por el valor de cada ítem.

3.3 Condiciones de precios.

El valor para los ítems a contratar debe estar dado por precios unitarios fijos, con las unidades planteadas en el Cuadro 1.

- En todo caso, se debe tener en cuenta que todos los precios ofertados serán sujetos a retenciones e impuestos que corresponda según aplique la normatividad colombiana vigente.

4. Documentación requerida.

-La propuesta técnica debe contener de manera física lo siguiente:

- En caso de ser persona jurídica portafolio o dossier actualizado de obras realizadas por la empresa, en caso de ser persona natural hoja de vida actualizada, con sus respectivos soportes (aplica para ambos casos)
 - En caso de ser persona jurídica certificado de existencia y representación legal no menor a treinta (30) días.
 - Propuesta técnica firmada. Deberá detallar la metodología o descripción de trabajo.
 - Mínimo (03) contratos con sus respectivas copias de las facturas electrónicas expedidas a las empresas o personas naturales donde se haya prestado el servicio de impermeabilización.
 - Matrícula y vigencia de los profesionales que vayan a desarrollar el contrato.
 - Registro Único Tributario -RUT del proponente.
 - Copia de cédula de ciudadanía del representante legal de la empresa para personas jurídicas, o del proponente si es persona natural.
- Para personas Naturales certificados de Registro Nacional de medidas correctivas, antecedentes policivos y registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM)

4.1 Requisitos Adicionales

-Para iniciar con las labores contratadas se debe presentar las garantías y pólizas requeridas con su respectivo recibo de pago y firmada el acta de inicio.

-El personal del CONTRATISTA debe contar con la formación y experiencia técnica necesaria para la ejecución de los trabajos especificados en este documento.

-El Contratista antes de iniciar las labores deberá presentar la copia del pago de seguridad social de cada trabajador, certificados de altura (si aplica) o su afiliación a la ARL, EPS Y AFP.

-Para la ejecución del objeto contratado, el Contratista de la obra deberá presentar listado de personal que ingrese, y los certificados de cursos de alturas actualizados según resolución 1409.

EL CONTRATISTA será responsable de sus equipos y herramientas. El CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN P.H no se hace responsable de la pérdida o deterioro de estos elementos.

Para el descenso de los escombros y acopio de materiales a cubiertas se plantea NO usar los ascensores, como alternativa se sugiere que los materiales mencionados sean trasladados con vehículos a través de las ramplas vehiculares.

Evaluación económica: 50 puntos — , Corresponde a ajuste de la oferta de acuerdo al presupuesto estimado (se tendrá como rangos entre las ofertas, variaciones superiores a los 5 SMMLV)
Evaluación financiera: 20 puntos Corresponde a las empresas que muestren mejores índices de liquidez y capacidad de endeudamiento.
Evaluación técnica: 20 puntos Corresponde a experiencia del proponente en el servicio ofertado, certificaciones comerciales, cumplimiento de las condiciones técnicas, así como del personal mínimo requerido.

Evaluación jurídica: 10 puntos

Corresponde a evaluación de cumplimiento, documentación del proponente al día y vigente.

4.3PLAZO PARA PRESENTAR OFERTAS:

El plazo máximo para presentar las ofertas, será el señalado en el cronograma.

4.4FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA: ANEXO 1 (a continuación)**5. GARANTIAS**

N	PÓLIZA	CONDICIONES DE LA POLIZA
1	Cumplimiento	Por el 20% del valor del contrato vigente por la duración del contrato y 1 (un) año más a partir de la entrega definitiva de las obras al CONTRATANTE
2	Calidad y Estabilidad	Por el 20% del valor del contrato vigente por la duración del contrato y 2 (años) años más a partir de la entrega definitiva de las obras al CONTRATANTE
3	Buen manejo del anticipo	Por valor del 100% del anticipo, vigente por el plazo del contrato y dos (2) meses más
4	Pago de salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones	por el 10% del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y tres (3) años más, contados a partir de la fecha de entrega de las obras al CONTRATANTE.
5	Responsabilidad Civil Extracontractual y daños a terceros	Por el 30% del valor total del contrato y una vigencia del contrato más 3 meses. En todo caso la cuantía no será inferior a diez (10) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes

6. LUGAR Y FECHA DE ENTREGA:

Las ofertas deben ser entregadas en un sobre sellado y depositar en la urna que se encuentra ubicada en la portería principal del conjunto o enviarla por correo electrónico antes de la fecha y hora del cierre final. (la propuesta digital es obligatoria)

La fecha límite para la entrega es el **LUNES 17 de NOVIEMBRE de 2025 hasta las 4:00 p.m.**
No se aceptarán propuestas presentadas después de esta fecha y hora

TIEMPO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA.

El tiempo de ejecución será de **90 días** (3) meses para las 6 Torres 8 (OPCION 1) o 60 días para 3 torres (OPCION 2) y reparación fisuras de las demás, contados a partir del acta de inicio hasta la finalización y entrega del 100% de las actividades contratadas y ejecutadas.

8 FORMA DE PAGO

%	DESCRIPCION
30%	Anticipo Con la firma de acta de inicio.
10% o 20%	Con acta parcial a la terminación de la impermeabilización de cada una de las 6 torres (10%) o 3 torres (20%) más ítems por torre especiales, avance de obra con acta de recibo a satisfacción.
10%	Con la liquidación del contrato

9 ASPECTOS DE SALUD OCUPACIONAL Y SEGURIDAD INDUSTRIAL.

Para el desarrollo de las actividades se deben cumplir como mínimo con lo siguiente:

- Soporte de pago de seguridad social para todos los colaboradores.
- Portar y usar los EPS de acuerdo a las actividades a desarrollar.
- Las herramientas a usar se deben encontrar en buenas condiciones NO se aceptan herramientas dañadas ni deterioradas.
- Los andamios en caso necesario a usar deben ser certificados.
- Documento SG-SST firmado por profesional con licencia, debe ser coordinador de alturas como mínimo

FIRMA DE REPRESENTANTE LEGAL DEL CONJUNTO

ANEXO No. 1
PRESENTACION ECONOMICA DE LA OFERTA

OPCION 1 VR IMPERMEABILIZACION - TORR 1 a 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H.- GARANTIA 10 AÑOS				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MEMBRANA DE PVC				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Instalación de capa separadora con GEOTEXTIL "GEOFORCE STSC 150" o similar superpuesta semiadherida puntualmente	5.102 M2		
3	Suministro e instalación de Membrana de PVC "DANOPOL HS 1.2" de DANOSA y/o "LOGICROOF V RP 1,2" de TECHNICON o similar + " PERFIL COLAMINADO DE PVC" de TECHNICON o "PERFIL PVC" DE DANOSA o similar + MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND" DE SOUDAL	5.102 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalacion cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo.	1.080 ML		
5	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	
VALOR TOTAL				
OPCION 1A VR IMPERMEABILIZACION - TORR 1 a 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H.- GARANTIA 10 AÑOS				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MANTOS DE ULTIMA GENERACION BICAPA				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Barrido e IMPRIMACION ASFALTICA e instalación de MANTO DE ULTIMA GENERACION "IMPERDAN FV 3MM P" de DANOSA o "SUPERMANTO 500XT PRO 2.8" de FIBERGLASS O SIMILAR COMO 1ra CAPA o similares de igual o mejor especificación	5.102 M2		
3	MANTO "IMPERDAN FP 40 GP PIZARRA" DE DANOSA o MANTO "METALEX PRO 3.0" como 2da CAPA o similares de igual o mejor especificación	5.102 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalacion cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo.	1.080 ML		
5	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	
VALOR TOTAL				

OPCION 2 VR IMPERM. - TORR 1,4 y 5 Y SELLO FISURAS TORR 2,3 y 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H. GARANTIA 10 AÑOS a TORR 1,4 y 5				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MEMBRANA DE PVC				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Instalación de capa separadora con GEOTEXTIL "GEOFORCE STSC 150" superpuesta sem iadherida puntualm ente ne TORR 1,4 y 5	2.552 M2		
3	instalación de Membrana de PVC "DANOPOL HS 1.2" de DANOSA y/o "LOGICROOF V RP 1,2" de TECHNINICOL o similar + " PERFIL COLAMINADO DE PVC" de TECHNINICOL o "PERFIL PVC" DE DANOSA o similar + MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND " DE SOUDAL o similar en TORRE 1, 4 y 5	2.552 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalacion cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo. En TORR 1, 4 y 5	540 ML		
5	Apertura de fisuras a 6x8mm aporx., limpieza aplicación de IMPRIMANTE ACRILICO y sellado cpna MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND " DE SOUDAL o similar (TORR 2, 3 y 6) Cartucho 290 ml Cantidad estimada, se cobrarán solo los cartuchos usados en obra	30 Uds		
6	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	
VALOR TOTAL				
OPCION 2A VR IMPERM. - TORR 1,4 y 5 Y SELLO FISURAS TORR 2,3 y 6 C. RES. NARANJOS DEL EDEN P.H. GARANTIA 10 AÑOS a TORR 1,4 y 5				
	DESCRIPCION	CANT	V.Ud	VR TOTAL
IMPERMEABILIZACION CON MANTOS DE ULTIMA GENERACION BICAPA				
1	Lavado a presión mediante hidrolavadora de la superficie de la cubierta de las TORRES 1, 2, 3 y 6 y dejar secar la superficie al menos un día.	3.436 M2		
2	Barrido e IMPRIMACION ASFALTICA e instalación de MANTO DE ULTIMA GENERACION "IMPERDAN FV 3MM P " de DANOSA o "SUPERMANTO 500XT PRO 2.8" de FIBERGLASS O SIMILAR COMO 1ra CAPA o similares de igual o mejor especificación en cubiertas TORR 1,4 y 5	2.552 M2		
3	MANTO "IMPERDAN FP 40 GP PIZARRA" DE DANOSA o MANTO "METALEX PRO 3.0" como 2da CAPA o similares de igual o mejor especificación en TORR 1,4 y 5	2.552 M2		
4	Retiro de PARARAYOS y reinstalacion cambiando soportes dañados y los que se dañen al quitar el Pararrayo en TORR 1,4 y 5	540 ML		
5	Apertura de fisuras a 6x8mm aprox., limpieza aplicación de IMPRIMANTE ACRILICO y sellado con MASILLA SELLANTE MS "MAPELASTIC 40 MS GRIS" DE MAPEI o "MULTIBOND " DE SOUDAL o similar (en TORR 2, 3 y 6) Cartucho 290 ml Cantidad estimada, se cobrarán solo los cartuchos usados en obra	30 Uds		
5	Instalación de PASILLO TECNICO con MASTERLOSA CAUCHO (50x50x2cm) desde acceso a la cubierta hasta los 4 CUARTOS DE MAQUINAS DE ASCENSORES (en TORR 1,3,4 y 6)	36 M2		
SUBTOTAL				
ADMINISTRACION, IMPREVISTOS y UTILIDAD 5%				
SUBTOTAL ANTES DE IVA				
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	
VALOR TOTAL				

Nota: El IVA deberá ser considerado en el valor de la propuesta de conformidad con las responsabilidades tributarias que tenga el proponente, es decir, que si el proponente es responsable de IVA debe considerar este impuesto en el valor de la propuesta, de lo contrario, no debe considerarlo.

ANEXO No. 2

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Funza, ____

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN P.H.

La Ciudad

El suscrito _____, en nombre y representación de _____, de acuerdo con las reglas que se estipulan en el PLIEGO DE CONDICIONES, CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS

O CONVOCATORIA A COTIZAR (según corresponda, señalar número de Convocatoria y objeto) y demás documentos de la presente CONVOCATORIA, hago la siguiente propuesta.

En caso de que me sea adjudicada, me comprometo a firmar el Contrato correspondiente y a cumplir con todas las obligaciones señaladas:

Declaro así mismo bajo la gravedad del juramento:

- I. Que esta propuesta y el Contrato que llegare a celebrarse sólo compromete a los firmantes de esta carta.
- II. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta propuesta ni en el Contrato que de ella se derive.
- III. Que he tomado cuidadosa nota de las especificaciones y condiciones de La Convocatoria y acepto todos los requisitos y exigencias contenidas en ella.
- IV. Que ni el suscrito ni la sociedad que represento se hallan incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad establecida en la Constitución Política, la Ley y el Manual de Contratación del Conjunto Naranjos del Edén Funza, manifestación que hago bajo la gravedad de juramento con la firma de la presente propuesta.
- V. Que el suscrito y la sociedad que represento, se comprometen a ejecutar todas las obligaciones del Contrato en el Conjunto Naranjos del Edén Funza o donde esta determine.
- VI. Que conocemos las leyes de la República de Colombia por las cuales se rige la presente Convocatoria.
- VII. Que los precios de la propuesta son válidos conforme a los términos señalados en las normas legales, contados a partir de la fecha y hora del cierre de la INVITACIÓN, los cuales se mantendrán durante el término de ejecución del Contrato y sus prórrogas si las hubiere.
- VIII. Que el valor total de la oferta que realizo, es la suma de OPCION 1: \$ _____, OPCION 1ª: \$ _____, OPCION 2: \$ _____ y OPCION 2A: \$ _____ y mi propuesta consta de .

folios.

- IX. Que acepto, ser notificado personalmente por medio electrónico al siguiente correo _____y mantenerlo habilitado durante el termino de ejecución del contrato a suscribir y cuatro meses más.
- X. Marque con una X: si los documentos que se adjuntan con la propuesta SI____NO____, presentan reserva legal de conformidad con lo establecido en las Leyes 57 de 1985, 594 de 2000, 1755 de 2015 y demás que lo adicionen, modifiquen o complementen. En caso de que se haya señalado que sí presenta reserva legal alguno o varios de los documentos adjuntos, deberá indicarse cuál de estos lo presenta y cuál es la ley señalando el artículo, inciso, párrafo, numeral o literal que lo contempla. La universidad se reserva el derecho de controvertir lo establecido anteriormente, conforme al ordenamiento jurídico colombiano.
- XI. Que acepto y autorizo que la propuesta que hago en virtud de la Convocatoria _____No. _____de 2025 pueda ser reenviada a las áreas a que corresponda su evaluación y verificación, al igual que a los demás interesados que en su ejercicio de contradicción y veeduría lo soliciten en los términos que la entidad señale.

PROPONENTE: _____

NIT _____

Dirección: _____TEL. _____

Representante Legal del Proponente: _____

Dirección: _____TEL. _____

Firma del Representante Legal: _____

Nombre: _____

Documento de Identidad: _____

ANEXO No. 3

MODELO CERTIFICACIÓN DE PARAFISCALES

EL SUSCRITO PROPONENTE, REPRESENTANTE LEGAL Y/O REVISOR FISCAL (Según corresponda)

CERTIFICA

BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, que.....
(NOMBRE DEL PROPONENTE, NOMBRE DEL REVISOR FISCAL O REPRESENTANTE LEGAL SEGÚN CORRESPONDA) identificado (a) con NIT O C.C. No. ,
se encuentra al día y a PAZ Y SALVO en el pago de Aportes a Seguridad Social y Parafiscales Vigentes, durante los *últimos seis meses*, de conformidad con lo establecido por el artículo 50, de la Ley 789 de 2002.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que SI___NO___tengo personas a mi cargo (APLICA PARA PERSONAS NATURALES).

La presente certificación se expide en la ciudad de.....,a los.....(), del mes de...
del presente año dos mil veinticinco (2025).

Cordialmente,

(NOMBRE DEL PROPONENTE, INTEGRANTE DE CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL, O REPRESENTANTE LEGAL SEGÚN CORRESPONDA)

C.C.

Empresa

Nombre Revisor Fiscal (si aplica)

C.C

Anexo: Copia de la tarjeta profesional del revisor fiscal

**FORMATO EXPERIENCIA GENERAL DEL PROPONENTE.
INFORMACIÓN SOBRE LA EXPERIENCIA GENERAL**

Para efectos de la verificación de la experiencia general del Proponente se debe allegar copias de contratos o Acta Final y de liquidación de cada uno de los contratos relacionados en le DOSSIER DE OBRAS, las que considere necesarias (mínimo 10), celebrados y ejecutados por el OFERENTE como Contratista, con las indicaciones de las condiciones y requerimientos con el fin de verificar las actividades y el valor de las obras ejecutadas. Deberá incluir un Nro de celular donde se pueda verificar dicha información.

Nota: Se debe tener claro que la experiencia se tomará desde la fecha de recibo final a entera satisfacción del Contrato.

MODELO CERTIFICACIÓN DE SOSTENIBILIDAD DE PRECIOS

Funza, _____

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJOS DEL EDEN P.H.

La Ciudad

El suscrito _____, en nombre y representación del oferente
_____, MANIFIESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL
JURAMENTO, que, en caso de resultar favorecido con la adjudicación, me comprometo a
sostener los precios ofertados dentro del proceso de Convocatoria Privada ___de 2025 cuyo objeto
es _____, durante toda la
ejecución y vigencia del contrato.

PROPONENTE: _____

DIRECCIÓN: _____ **TEL.** _____

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPONENTE: _____

DIRECCIÓN: _____ **TEL.** _____

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL: _____

NOMBRE: _____

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

DOSSIER DE OBRAS QUE ACREDITEN LA EXPERIENCIA

OBRA	CLIENTE Y CELULAR	CIUDA D	FECH A CONT R.	FECHA ENTREGA	SOLUCIONES APLICADAS	AREAS	VR TOTAL CONTRATO

Razón social del Proponente: _____

En constancia de lo anterior firmo este documento a los días ____del mes de _____del año _____.

Cordialmente

,

Firma representante legal del Oferente

Nombre:

Cargo:

Documento de Identidad