

TERMINOS DE REFERENCIA PARA CONVOCATORIA DE OBRA

CONJUNTO AVENIDA PARQUE



TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONVOCATORIA PRIVADA # 001-CO-2026 CUYO OBJETO CORRESPONDE A LA IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE



Enero 2026

Contenido

AVISO LEGAL.....	5
0. DEFINICIONES	6
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.	6
2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.	6
ANÁLISIS DE LA INTERVENCIÓN - DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS.	7
3. OBSERVACIONES A LA DETERMINACIÓN DE LOS ÍTEMS DESCRITOS.	8
METODOLOGÍAS COMPLEMENTARIAS	8
PRESENTACIÓN DE OFERTAS ECONÓMICAS.....	8
OBSERVACIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES	9
4. CERTIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y EQUIPOS DE PROTECCIÓN PERSONAL.....	9
5. CRONOGRAMA DE INTERVENCIÓN	9
6. NORMAS	10
7. COMPONENTE SST.....	10
8. TIPO DE CONTRATO.....	10
9. FACTIBILIDAD	11
10. COMPROMISO CONTRA PRACTICAS INDEBIDAS	12
11. COSTOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN	12
12. PUBLICACIONES Y CONSULTAS	12
13. LENGUAJE Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.....	13
14. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA OBRA Y VALOR DEL CONTRATO.	14
15. FORMA DE PAGO.....	14
16. SEGUROS Y GARANTIAS.....	17
17. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	17
18. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	18
19. REQUISITOS HABILITANTES - CAPACIDAD JURÍDICA.....	18
20. REQUISITOS HABILITANTES	19
21. REQUISITOS HABILITANTES - CAPACIDAD FINANCIERA	19
CAPACIDAD FINANCIERA SOLICITADA.....	19
22. CLASIFICACIÓN CIU	20
23. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA OFERTA Y ADJUDICACIÓN	20

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	20
EXPERIENCIA GENERAL DEL PROPONENTE	20
EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE.....	20
REQUISITOS DE EXPERIENCIA HABILITANTE Y ACREDITACIÓN	20
DOCUMENTOS VÁLIDOS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA	20
PROCESO DE VERIFICACIÓN	21
EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE.....	21
24. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL EQUIPO DE TRABAJO.....	22
FORMACIÓN ACADÉMICA DEL EQUIPO DE TRABAJO – EXPERIENCIA GENERAL.....	22
EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL EQUIPO DE TRABAJO.	22
EXPERIENCIA HABILITANTE EQUIPO PROFESIONAL	23
25. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LA ADJUDICACIÓN	23
26. CONDICIONES DE ENTREGA DE LA OFERTA.....	23
27. PRESENTACIÓN DE PROPUESTA.....	24
28. VALIDEZ DE LA OFERTA.....	25
29. RESERVA DURANTE EL PROCESO DE EVALUACIÓN.....	26
30. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS	26
31. CAUSALES DE RECHAZO.....	26
32. ASPECTOS CONTRACTUALES ADJUDICACIÓN.....	28
RONDAS DE NEGOCIACION.....	28
33. CRONOGRAMA DEL PROCESO.....	29
3.4 VISITA DE OBRA.....	29
35. MATRIZ DE RIESGOS	29
36. MINUTA DEL CONTRATO	31
37. ELABORACIÓN DE LA PRESENTE SOLICITUD DE PROPUESTAS ECONÓMICAS.....	32
38. DISPOSICIONES FINALES	32

AVISO LEGAL

Teniendo en cuenta que el presente PROCESO DE CONTRATACIÓN es de naturaleza privada, CONJUNTO AVENIDA PARQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL con N.I.T 900.050.654-5. (de ahora en adelante EL CONJUNTO) advierte a los INTERESADOS lo siguiente: (i) La presente INVITACION, sus ANEXOS y la demás información puesta a disposición de los INTERESADOS será entregada con el único fin de realizar la selección de la mejor OFERTA para los intereses del CONJUNTO. La información suministrada en el proceso de selección es vinculante, en el entendido que los PROPONENTES deberán realizar sus propios estudios en detalle antes de presentar oferta. La información presentada sirve para la elaboración de las OFERTAS y su manejo será entera responsabilidad de los proponentes; la decisión de participar o no en el presente PROCESO será discrecional de cada uno de los invitados al presente proceso de Selección; (ii) EL CONJUNTO se reserva el derecho de modificar la presente INVITACIÓN en cualquier momento antes del cierre del PROCESO, así como el cronograma de la INVITACIÓN mediante el uso de ADENDAS y documentos complementarios; (iii) El CONJUNTO se reserva el derecho de rechazar cualquier OFERTA, conforme al resultado de la evaluación de la propuesta por no cumplir con los requisitos y condiciones necesarios de participación en el proceso, sin necesidad de dar explicación alguna a los INTERESADOS y sin que tal decisión configure perjuicio alguno a los interesados o terceros. (iv). Por la realización de la presente INVITACIÓN no se genera vínculo precontractual o contractual alguno entre el CONJUNTO y los INTERESADOS. (v) Los gastos que asuman los INTERESADOS en la elaboración de su OFERTA, la presentación de esta, o la participación en el presente PROCESO, correrán por cuenta y riesgo de los INTERESADOS.

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL y su Consejo de Administración se reservan el derecho de evaluar las ofertas o propuestas para determinar con criterios de selección objetivos, si se ajustan a los fines y objeto de la presente INVITACIÓN. Para este fin EL CONJUNTO podrá solicitar en igualdad de condiciones a cualquiera de los OFERENTES la entrega de documentos adicionales, siempre que esta información no genere el mejoramiento de su propuesta con posterioridad a la fecha de cierre o presentación de propuestas, en detrimento del principio de igualdad de condiciones y de selección objetiva.

La aceptación de la OFERTA será discrecional del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y la Administración de EL CONJUNTO quienes podrán escoger, seleccionar o rechazar las propuestas en la etapa de evaluación de las mismas, según sea al cumplimiento de los requisitos y exigencias de orden JURÍDICO, TÉCNICO y FINANCIERO respecto de cada una de las propuestas u ofertas presentadas, atendiendo a los criterios de selección objetiva del contratista, bajo parámetros de conveniencia relacionados con la experiencia del oferente, su capacidad económica y financiera, el cumplimiento de requisitos técnicos de su propuesta, así como el cumplimiento de requisitos de orden jurídico del OFERENTE, que más se ajuste a las necesidades del CONJUNTO y que están claramente establecidas en la presente INVITACIÓN y sus ANEXOS. Tendrá también en cuenta todas aquellas condiciones relacionadas con la ejecución del CONTRATO, en especial en temas referidos a la calidad, a la seguridad industrial, al sistema de salud ocupacional y gestión ambiental, entre otros.

El CONJUNTO se reserva el derecho de rechazar y no adjudicar a ninguno de los OFERENTES el contrato de obra, por el no cumplimiento de los factores o requisitos de evaluación y ponderación de sus propuestas o de realizar directamente algunas de las actividades del proceso lo cual será comunicado oportunamente a todos los OFERENTES.

RECOMENDACIÓN: Por favor lea la totalidad de este pliego de condiciones, la información contenida en el mismo es relevante para la comprensión y presentación de su oferta. Así mismo, se considera que el presente documento de invitación y la información técnica complementaria de este documento, hará parte del contrato a suscribirse con el contratista escogido del presente proceso.

0. DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente documento con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son utilizados. Los términos no definidos a continuación deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

- **Adjudicación:** Es la decisión final del CONJUNTO AVENIDA PARQUE, que determina el adjudicatario del presente Proceso.
- **Contratista:** Es el Oferente que resulte adjudicatario y suscriba el Contrato objeto de la presente invitación.
- **Contrato:** Es el negocio jurídico que se suscribirá entre CONJUNTO AVENIDA PARQUE y el adjudicatario, por medio del cual se imponen a las partes obligaciones recíprocas y se conceden derechos correlativos que instrumentan la relación contractual que se busca establecer a través del presente Proceso de Contratación.
- **Oferta:** Es la propuesta presentada al CONJUNTO AVENIDA PARQUE, por los interesados en ser el contratista del Proceso de Contratación objeto de esta invitación.
- **Términos de referencia:** Documento que reglamenta las normas que rigen el proceso de selección y el futuro Contrato, en los que se señalan las condiciones objetivas, plazos y procedimientos dentro de los cuales los Oferentes deben formular su Oferta para participar en el Proceso de Contratación del contratista y tener la posibilidad de obtener la calidad de adjudicatario del presente Proceso.
- **Primer Orden de Elegibilidad:** Es la posición que ocupa el Oferente que, una vez habilitado, obtiene el puntaje más alto luego de efectuarse la evaluación prevista en la presente invitación.
- **Oferente:** Es la persona natural o jurídica o el grupo de personas jurídicas y/o naturales, nacionales o extranjeras, asociadas entre sí mediante las figuras de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura que presenta una Oferta para participar en el Proceso de selección.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL, requiere contratar las actividades relacionadas de manera general con el objeto descrito así:

“IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN – RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2 DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE”.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

Con base en lo evidenciado en el estado actual de las jardineras del Área común del conjunto y los sótanos, se concluye que, es necesario realizar el mantenimiento que incluye la impermeabilización de las jardineras, el cambio de acabado en los senderos de la plazoleta principal, y la restauración de los sótanos que incluye pintura e intervenciones por infiltraciones que mejoren el estado actual de dichas áreas, adelantando las actividades descritas a continuación.

ANÁLISIS DE LA INTERVENCIÓN - DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS.

Como resultado de la consultoría adelantada en el lugar de las obras, se determinó adelantar las siguientes actividades:

1. PARA IMPERMEABILIZACION DE JARDINERAS E INTERVENCIONES EN ZONAS VERDES

- PROTECCIÓN DE ÁREAS DE TRABAJO EXTERIORES, (incluye elementos de protección, pisos, jardineras, accesos y otros)
- SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE KIT DE SEÑALIZACIÓN INFORMATIVA Y PREVENTIVA, Incluye reemplazo y mantenimiento durante la obra.
- REMOCION DE TIERRA Y GRAMA UBICADA EN JARDINERAS.
- DEMOLICIÓN Y RETIRO GENERAL DE MATERIAL DE IMPERMEABILIZACIÓN EXISTENTE EN JARDINERAS, Retiro general de material de recubrimiento existente sobre placa en el fondo de las jardineras, incluye el retiro de todos los elementos existentes en la cubierta, tales como, mantos, reparaciones adicionales, cenefas y mediacañas y demás, incluye trasiegos, cargue y retiro de sobrantes a botadero autorizado por la SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE.
- TRATAMIENTO DE GRIETAS, FISURAS Y DILATACIONES EN PLACA DE CONCRETO EN EL FONDO DE LAS JARDINERAS, que incluye la Reparación de fisuras en placa de concreto, resane de grietas, fisuras, defectos, tratamiento de juntas de construcción o dilataciones defectuosas con aditivo de impermeabilización.
- REALIZACION DE MEDIACAÑAS EN MORTERO IMPERMEABILIZADO, Suministro y aplicación de mortero con aditivo de impermeabilización para mediacañas.
- CONSTRUCCIÓN DE DESAGÜES, Suministro e instalación de materiales y mano de obra para la adecuación de la placa en el área adyacente a los sifones para facilitar la captación y evacuación de las aguas lluvias, incluye rejilla tipo cúpula.
- SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA DE IMPERMEABILIZACIÓN PARA JARDINERAS, aplicación de capa de protección impermeabilizante de superficie en material compuesto en poliuretano con refuerzo en malla sintética y/o membrana en PVC, para posterior relleno con tierra (los ofertantes podrán oferta membranas TPO o EPDM si lo consideran conveniente).
- SELLO DE JUNTAS CON SIFONES EXISTENTES EN JARDINERAS.
- ASEO GENERAL DE CAJAS DE RECOLECCION.
- DEMOLICION Y RETIRO GENRAL DE MATERIAL CORRESPONDIENTE ACABADO EXISTENTE EN SENDEROS DE PLAPLAZOLETA PRINCIPAL. Retiro general de material de recubrimiento sobre senderos, que incluye el retiro de todos los elementos existentes, incluye trasiegos, cargue y retiro de sobrantes a botadero autorizado por la SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE.
- SELLO DE LAS JUNTAS DE CONSTRUCCION DE LAS DIFERENTES ETAPAS DEL CONJUNTO. Aplicación de Masilla de Poliuretano resistente a rayos U.V. aplicada sobre las juntas de construcción según las especificaciones técnicas solicitadas en la presente licitación.
- PROTECCIÓN DE INDIVIDUOS ARBÓREOS, Suministro e instalación de arbustos jardineras e individuos arbóreos susceptibles de daño durante la ejecución de los trabajos.
- REALIZACION DE JUNTAS SOBRE BORDILLO PERMIETRAL Y CINTAS DE AISMAINETO
- PROPUESTA NUEVA PARA PAISAJISMO DE JARDINERAS.
- MANTENIMIENTO Y ADECUACION DEL SISTEMA ELECTRICO QUE INCLUYE LA IMPLEMENTACION Y REEMPLAZO A LUMINARIAS SOLARES QUE HACEN PARTE DENTRO DE LAS JARIDNERAS.
- ASEO GENERAL DE OBRA, Incluye cuadrillas y elementos de aseo para entrega final de obra.

2. PARA INTERVENCIONES EN PRIMER SOTANO

- SELLO DE JUNTAS DE SIFONES QUE SE ENCUENTRAN EN LA CUBIERTA DEL SOTANO 1.

- MANTENIMIENTO Y RECUPERACION DE STEEL DECK QUE CONFORMA LA PLACA DE CUBIERTA DEL SOTANO 1.
- PINTURA DE MUROS, VIGAS Y COLUMNAS.
- SELLO DE JUNTAS EN PISO PARA GRIETAS DE PISO.
- ACTIVIDADES DE MEJORAMIENTO DE ACCESOS A TORRES.
- INTERVENCION Y RECUPERACION DE DEPOSITOS AFECTADOS POR INFLTRACIONES A NIVEL DE SOTANO 2.

3. PARA INTERVENCIONES EN SEGUNDO SOTANO

- MANTENIMIENTO Y RECUPERACION DE STEEL DECK QUE CONFORMA LA PLACA DE CUBIERTA DEL SOTANO 2.
- INTERVENCION Y RECUPERACION DE DEPOSITOS AFECTADOS POR INFLTRACIONES A NIVEL DE SOTANO 2.
- PINTURA DE MUROS, VIGAS Y COLUMNAS.

4. TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

- MANTENIMIENTO PARA LOS SHUTS DE BASURA DE CADA UNA DE LAS TORRES QUE INCLUYE EL CAMBIO DE CIELORASO EN DRYWALL, CAMBIO DE PISOS Y POCETAS.

3. OBSERVACIONES A LA DETERMINACIÓN DE LOS ÍTEMS DESCRITOS.

En relación con los ítems mencionados anteriormente, el CONJUNTO AVENIDA PARQUE se permite realizar las siguientes precisiones:

METODOLOGÍAS COMPLEMENTARIAS

Una vez revisado el estado de los componentes que hacen parte del proyecto, el oferente ganador podrá acordar con la interventoría y el contratante la implementación de metodologías complementarias que permitan optimizar tanto la calidad como los costos de la intervención descrita en los puntos previamente indicados. Dichas metodologías deberán ser consensuadas y documentadas en el acta de acuerdo respectiva, garantizando su alineación con los objetivos del proyecto.

PRESENTACIÓN DE OFERTAS ECONÓMICAS

En relación con el objeto contractual, el oferente podrá incluir en sus propuestas económicas, de manera complementaria, una descripción técnica detallada de los materiales ofertados, así como el alcance de los procedimientos y su optimización basada en la visita de obra e información técnica suministrada como complemento del proceso de invitación. Estos elementos, además de permitir una mejor evaluación técnica de la oferta, serán considerados como criterios de desempate en la etapa de evaluación, conforme a los términos del pliego.

OBSERVACIONES AL PLIEGO DE CONDICIONES

Los oferentes tendrán la oportunidad de presentar observaciones al pliego de condiciones y, de manera específica, a los ítems de obra incluidos. Las observaciones deberán ser enviadas por escrito dentro del plazo señalado en el cronograma del proceso de contratación. Todas las observaciones recibidas serán publicadas por la copropiedad, con el fin de garantizar la transparencia y acceso a la información por parte de todos los interesados.

La **PROPIEDAD HORIZONTAL**, analizará las observaciones recibidas y se reserva el derecho de aceptarlas o rechazarlas con base en criterios técnicos, económicos y de viabilidad, siempre priorizando la optimización de los resultados del proyecto. En caso de aceptarse modificaciones al pliego, estas serán incorporadas mediante una adenda, la cual será comunicada oportunamente a los participantes del proceso.

4. CERTIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y EQUIPOS DE PROTECCIÓN PERSONAL.

El oferente deberá garantizar que los elementos de seguridad personal, con certificaciones emitida por una empresa acreditada y debidamente reconocida para tal fin.

Una vez adjudicado el contrato de obra, el oferente estará obligado a entregar dichas certificaciones a la supervisión y a la interventoría del proyecto. Además, deberá proporcionar la documentación que respalde la idoneidad, seriedad y competencia de la empresa emisora de las certificaciones, incluyendo registros de acreditación, trayectoria y cumplimiento de normativas aplicables.

El incumplimiento de esta obligación será causal de acciones correctivas, sanciones contractuales o cualquier medida que el contratante considere pertinente, de acuerdo con los términos del contrato y la normatividad vigente.

5. CRONOGRAMA DE INTERVENCIÓN

Teniendo en cuenta la descripción constructiva y las actividades propuestas para el objeto contractual a implementar en el Conjunto, se deberá elaborar y presentar en la oferta un cronograma de intervención, que cumpla con lo estipulado en los pliegos de condiciones. Dicho cronograma deberá detallar claramente las etapas de ejecución, especificando el número de cuadrillas, los tiempos de ejecución y los horarios de trabajo asignados para cada actividad. Este programa de intervención deberá ser presentado en formato nativo del programa Microsoft Project u Oracle Primavera P6.

Es importante resaltar que el CONJUNTO AVENIDA PARQUE, no permite la realización de trabajos nocturnos ni actividades durante los fines de semana. Deberá considerarse trabajos de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y días sábado de 8:00 a 12:00 m

En caso de retrasos atribuibles al contratista que generen la necesidad de reprogramaciones o planes de contingencia, no se aceptará el uso de dichos días como medida de subsanación o compensación de tiempo.

Asimismo, el cronograma deberá incluir un plan de seguimiento que permita verificar el cumplimiento de las actividades en los tiempos establecidos, y cualquier ajuste requerido deberá ser previamente aprobado por la interventoría y la supervisión, respetando las restricciones de horario y condiciones pactadas en el contrato.

6. NORMAS

Las normas aplicables al presente proyecto serán aquellas vigentes a nivel nacional en materia de construcción, expedidas por las autoridades competentes. Esto incluye, pero no se limita a, reglamentaciones técnicas, ambientales, de seguridad industrial, y de sismo resistencia, según corresponda al alcance y naturaleza del proyecto. El cumplimiento de dichas normas será de carácter obligatorio y estará sujeto a verificación por parte de la supervisión y la interventoría designadas.

7. COMPONENTE SST

Dado que el cumplimiento de la normativa vigente en el área de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) es de carácter obligatorio, el oferente deberá evidenciar y garantizar la conformidad con las siguientes disposiciones legales:

- Código Sustantivo del Trabajo.
- Decreto Único Reglamentario 1072 de 2015.
- Resolución 312 de 2019, Capítulo III.
- Resolución 312 de 2019, Capítulo IV, Artículo 28, asegurando un nivel de cumplimiento del 85% como mínimo.
- Resolución 4272 de 2021.
- Ley 2101 de 2021.

Una vez adjudicado el contrato de obra, el oferente estará obligado a entregar a la interventoría las evidencias documentales que demuestren el cumplimiento de estas disposiciones. Estas evidencias deberán incluir, entre otros aspectos, planes, programas y registros actualizados relacionados con SST, así como cualquier certificación o documento técnico que respalde dicho cumplimiento.

El no cumplimiento de estas obligaciones podrá ser motivo de sanciones contractuales o acciones legales, conforme a lo estipulado en el contrato y la normatividad vigente.

8. TIPO DE CONTRATO.

El CONJUNTO AVENIDA PARQUE, cuenta con los recursos económicos para atender la necesidad citada, así como también con la disponibilidad profesional en cuanto a la presencia permanente del supervisor del contrato mediante la suscripción de un contrato de interventoría quien para efectos del presente pliego de condiciones se denominará INTERVENTORÍA DEL CONTRATO, quien supervisará dicho contrato de obra y verificará el cumplimiento durante su ejecución en los temas jurídicos, de seguridad y salud en el trabajo, económicos, financieros y técnicos del mismo, asegurando así la correcta ejecución del objeto contractual. La INTERVENTORIA DEL CONTRATO, podrá solicitar la información que considere necesaria para la ejecución en tales aspectos, para lo cual el contratista escogido deberá entregar la totalidad de los documentos e información que el proyecto requiera.

El tipo de contrato que se acordará con el contratista seleccionado corresponde a un CONTRATO DE OBRA CIVIL entre privados, que se ejecutará para algunas actividades / capítulos bajo LA MODALIDAD DE MONTO GLOBAL FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE y otra parte bajo la MODALIDAD DE PRECIO UNITARIO FIJO. Se aclara que para las actividades pactadas a precio global fijo, el proponente deberá asumir totalmente el riesgo de cantidades de obra. Para las actividades que se pagarán por precios unitarios fijos, estas se retribuirán por las cantidades realmente ejecutadas convenidas mediante acta con la INTERVENTORIA DEL CONTRATO. El oferente podrá modificar las cantidades de obra establecidas en el cuadro económico presentado en el presente proceso si lo estima conveniente y necesario, de acuerdo con el estudio que haga de la información técnica.

El contrato no tendrá ninguna fórmula de reajuste en ninguno de sus componentes.

COMPONENTES QUE SE PAGARAN A PRECIO UNITARIO

Dada la incertidumbre en algunos ítems se propone las siguientes actividades a precios unitarios:

ITEM	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD
2	INTERVENCIONES EN PRIMER SOTANO		
2.3	REPARACION DE STEEL DECK QUE CONFORMA LA PLACA DE CUBIERTA DEL SOTANO 1 EN PROXIMIDAD A LA TORRE 5 (Puntos críticos)	M2	120
2.4	MANTENIMIENTO Y RECUPERACION DE STEEL DECK QUE CONFORMA LA PLACA DE CUBIERTA DEL SOTANO 1.	M2	573

El restante de las actividades relacionadas en el cuadro de cantidades referencial del proceso, se cancelarán a Monto global.

9. FACTIBILIDAD.

Una vez analizadas las condiciones físicas existentes de la obra, se puede identificar que el proyecto se enmarca en los siguientes criterios técnicos generales:

DIRECCIÓN DEL PROYECTO: Cra. 24A # 59-59, Bogotá D.C., Colombia

Ciudad: Bogotá D.C.

TIPO DE PROCESO: Invitación de oferta Privada

Toda la información técnica que corresponde con cantidades de obra y especificaciones técnicas fueron tomadas de los planos desarrollados para el proyecto, planos de la copropiedad con los que se tramitó la licencia de construcción inicial y con los cuales se diseñaron las modificaciones objeto del presente contrato. El oferente deberá analizar para realizar su propuesta, la verificación de dicha información e informará durante el proceso de invitación de oferta diferencias, discrepancias o incoherencias que puedan ser objeto de modificación de las especificaciones técnicas de acuerdo con su experticia y su aplicación frente a las necesidades del proyecto.

10. COMPROMISO CONTRA PRACTICAS INDEBIDAS

Los Proponentes deben suscribir el COMPROMISO CONTRA PRACTICAS INDEBIDAS contenido en el ANEXO 3 de la presente invitación, en el cual manifiestan que NO participará en reuniones ajenas a las convocadas por personal no autorizado con temas relacionados a la presente invitación, ni tendrá información diferente a la enviada por los canales de comunicación estipulados en esta invitación, así como tampoco establecerá acuerdos con ninguno de los miembros o residentes del CONJUNTO AVENIDA PARQUE, u otros proponentes, con fines de interferir con la evaluación del proceso a su favor.

Para el CONJUNTO, se denomina practicas indebidas las siguientes y son fundamentales para garantizar la transparencia del proyecto:

- Prácticas colusivas entre proponentes.
- Sobornos, dádivas, comisiones indebidas, regalos, favores o prebendas en favor de la administración o alguno de los miembros del consejo de administración que generen alguna pretensión del proponente.
- Fraude mediante la presentación de información falsa, irreal o no veraz.
- Conflictos de interés entre los participantes y los miembros de la administración o consejo de administración.

Por lo anterior CONJUNTO AVENIDA PARQUE, informa que de comprobarse el incumplimiento del compromiso suscrito por parte del Proponente, sus empleados, representantes, asesores o de cualquier otra persona que en el Proceso de Contratación actúe en su nombre, será causal suficiente para el RECHAZO de la Oferta o para la terminación anticipada del Contrato, si el incumplimiento ocurre con posterioridad a la Adjudicación del mismo, sin perjuicio de que tal incumplimiento tenga consecuencias adicionales.

11. COSTOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Los costos y gastos en que los interesados incurran con ocasión la preparación y presentación de sus ofertas, análisis de los documentos del proceso antes de la presentación de la oferta, la presentación de observaciones al proceso, la presentación de subsanaciones a observaciones a las mismas, la asistencia a sustentar el proyecto en el evento de ser convocado para esta actividad y cualquier otro costo o gasto relacionado con la participación en el proceso de selección y contratación, estará a cargo exclusivo de los interesados y/o proponentes.

12. PUBLICACIONES Y CONSULTAS

Las comunicaciones relacionadas con el Proceso de Contratación de la Obra deben hacerse por escrito, por medio electrónico, ÚNICAMENTE en las siguientes direcciones de correo electrónico: avenida.parque@hotmail.com

Todas las comunicaciones enviadas, por cualquier medio, a las direcciones descritas anteriormente, deben contener como mínimo los siguientes datos: Objeto de la convocatoria: "IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE", los datos del remitente que deben incluir nombre, dirección física, dirección electrónica y teléfonos de contacto e identificación de los anexos presentados con la comunicación.

Las reglas aplicables a la presentación de las OFERTAS están descritas en la sección CONDICIONES DE LA OFERTA del presente documento.

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE, dará respuesta a las observaciones ÚNICAMENTE a través los canales mencionados y dispuestos para tal fin.

13. LENGUAJE Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

El oferente dentro de su propuesta deberá comprometerse a entregar la TOTALIDAD de los documentos exigidos en este pliego de condiciones, sin excepción, diligenciados completamente según los requerimientos de los formatos, actualizados, ordenados y perfectamente legibles, en formato físico y/o digital. El oferente debe entregar los costos completos de todas y cada una de las actividades propuestas que conforman el PRESUPUESTO DETALLADO DE OBRA, diligenciado en el ANEXO 6 de la presente convocatoria, así como también debe comprometerse a cumplir con el procedimiento constructivo de cada uno de los ítems de obra contenidos en estos pliegos de condiciones, teniendo en cuenta los parámetros exigidos por EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE, los estándares de calidad requeridos y las normas técnicas de construcción vigentes. El texto de la propuesta debe estar escrito en un lenguaje claro y comprensible, todo lo anterior presentado en medio digital según los requerimientos estipulados en este pliego de condiciones, los presupuestos, MEMORIAS DE CÁLCULO y ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS, serán requeridos de forma independiente a los presentes pliegos de condiciones y como solicitud independiente según discreción del comité evaluador, en este caso deberán presentarse en un software compatible, editable y de fácil manejo general, (preferiblemente Excel) donde se identifiquen con claridad las fórmulas utilizadas que determinaron el valor final de su oferta, todo esto con el fin de facilitar la evaluación de las propuestas.

NOTA IMPORTANTE: Se reitera que TODOS los formatos entregados serán de obligatorio diligenciamiento so pena del rechazo de la propuesta.

Las condiciones de ejecución de las actividades de obra correspondientes con el desarrollo del objeto contractual y que tengan que ver con horarios de trabajo, cronogramas de entrega de ítems de obra, presentación de los documentos de seguridad social, documentos de orden parafiscal, certificaciones de capacitación, documentos de seguridad social, cierre temporal de áreas de trabajo, delimitación de áreas de circulación de los residentes y visitantes y cualquier otra actividad que afecte o interfiera con el desarrollo de las actividades de los residentes, deberán ser definidas y programadas de común acuerdo con la INTERVENTORÍA y EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE, con el conocimiento de la ADMINISTRACIÓN, quien hará las veces de CONTRATANTE Y/O SUPERVISOR DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA.

Es importante indicar que los horarios de trabajo deberán corresponder con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, solo se acordarán planes de contingencia y o actividades especiales que no perturben la tranquilidad de los residentes en horario diferente al inicialmente establecido.

Los formatos digitales para diligenciar deben ser entregados en medio magnético sin claves o contraseñas, sin excepción.

14. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA OBRA Y VALOR DEL CONTRATO.

El valor del contrato de obra será determinado por el costo presentado por el proponente que sea escogido como la OFERTA GANADORA, el cual deberá ser presentado en el formato de PROPUESTA ECONÓMICA, ANEXO 6, de la presente convocatoria, incluido IVA, e incluye TODOS los pagos adicionales que de él se desprendan teniendo en cuenta los costos directos e indirectos y todos los impuestos, gravámenes y retenciones a que haya lugar.

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE se abstiene de revelar el valor del PRESUPUESTO DETALLADO ESTABLECIDO PARA EL PRESENTE PROYECTO, toda vez que es potestativo de la copropiedad que esta información se mantenga en reserva hasta la entrega de las ofertas. La comparación del valor de las ofertas presentadas y que cumplan con lo estipulado en estos pliegos de condiciones será comparado con el valor del presupuesto establecido el cual podrá ser elemento decisivo en la selección del proponente ganador.

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE, pagará al **CONTRATISTA** el valor del Contrato con cargo a la disponibilidad presupuestal determinada por la autorización del consejo y/o asamblea general de propietarios conforme al valor de la oferta ganadora.

15. FORMA DE PAGO

En el contexto de los contratos de mantenimiento de edificaciones residenciales, la **FORMA DE PAGO** se refiere al método acordado entre el proveedor de servicios de mantenimiento y el contratante para realizar los pagos correspondientes.

En este tipo de contratos, las formas de pago comunes pueden incluir:

PAGOS PARCIALES: La suma a pagar se determina de acuerdo con el avance de obra, previa verificación de ejecución de las actividades pactadas. Esto permite una distribución de los costos a lo largo del tiempo contractual.

Para este caso en particular se determina la siguiente forma de pago:

DESCRIPCIÓN DE LA FORMA DE PAGO:

Anticipo de obra

- 30% Anticipo (Amortizables, no hacen parte del valor de los cortes parciales)

Cortes de obra:

- Hasta el 60% del valor del contrato de acuerdo a avances en las obras según cortes de obra, (valor del cual se debe descontar el porcentaje correspondiente a la amortización del anticipo en cada corte de obra).
- 5% Liquidación.

- 5% como rete garantía pagados a los sesenta días después de emitida el acta de terminación del contrato.

Para el componente del contrato que se pague mediante la modalidad de **MONTO GLOBAL FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE**, estará condicionado a la ejecución y recibo a satisfacción por parte de la interventoría de los ítems de obra ejecutados, sin que justifique pago adicional por extensión del plazo de ejecución por lo tanto, el contratista deberá adoptar mecanismos, acciones o métodos idóneos validados por la interventoría para que el contrato se ejecute en tiempo, alcance, características técnicas, y calidades pactadas impidiéndole reclamaciones posteriores por desconocimiento de las condiciones del sitio de la obra, condiciones climáticas previsibles o normales, por bajos rendimientos de la obra o por desconocimiento de las obligaciones específicas del contrato.

Para el proponente ganador, una vez perfeccionado el contrato de obra, aprobados, elaborados y firmados todos los documentos contractuales y legalizada el acta de inicio CONJUNTO AVENIDA PARQUE, se efectuará UN (1) primer DESEMBOLSO por concepto de anticipo correspondiente al TREINTA POR CIENTO (30%) de valor total del contrato, el cual se pagará por el CONTRATANTE una vez sea radicada por el proponente la respectiva CUENTA DE COBRO, esto teniendo en cuenta que este valor NO CORRESPONDE CON UN CORTE O AVANCE DE OBRA, por tal motivo este DESEMBOLSO se debe amortizar en cada uno de los pagos de cada uno de los cortes de obra hasta completar la totalidad del valor del anticipo.

Para el citado primer desembolso, el proponente debe entregar y legalizar con la aprobación de la interventoría, los documentos correspondientes: cronograma de intervención de obras, documentos de seguridad social de la totalidad del equipo de trabajo, inventario de equipos y relación de materiales a suministrar, garantías con los amparos exigidos, una vez avalados estos documentos se procederá a generar el desembolso mencionado.

Se pagarán cortes parciales según avance de obra, cada uno de ellos corresponderá con las cantidades de obra ejecutadas multiplicados por los valores unitarios aprobados por la INTERVENTORÍA y avalados por el CONTRATANTE Y/O SUPERVISOR DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA, para cada corte, hasta completar el 60% (SESENTA POR CIENTO) del valor total del contrato, los cuales deberán ser FACTURADOS conforme los disponen las normas legales contables para tal fin. De cada uno de estos cortes, se deducirá el 30% del valor facturado como amortización del anticipo descrito anteriormente.

Para la gestión de cada uno de los pagos de los cortes parciales de obra, el contratista de obra deberá entregar para revisión y aprobación de la interventoría los documentos correspondientes con: formato de corte de obra que incluye balance de actividades ejecutadas y recibidas más acumulado, memorias de cálculo en concordancia con el formato de corte de obra, relación de pagos de seguridad social y parafiscales e informe de avance de obra incluye registro fotográfico y descripción de las actividades ejecutadas.

En el último CORTE DE OBRA, además de la amortización del anticipo, se retendrá por parte del contratante y de común acuerdo entre las partes un CINCO POR CIENTO (5%) del valor total del contrato, valor que será pagado al contratista una vez se complete y se avale por parte de la interventoría el proceso de liquidación.

Posterior a la entrega de la totalidad de las actividades constructivas pactadas en el contrato de obra por parte del contratista y se haga el recibo a satisfacción por parte de la INTERVENTORÍA y avalados por el CONTRATANTE Y/O SUPERVISOR DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA, de las actividades mencionadas y se emita visto bueno por parte de la INTERVENTORÍA y aval del CONTRATANTE Y/O SUPERVISOR DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA, de la culminación del proceso de LIQUIDACIÓN, se efectuará un PAGO FINAL del CINCO POR CIENTO (5%), valor cobrado por medio de FACTURA.

Para la gestión y pago del proceso de liquidación del contrato, el contratista de obra deberá entregar los documentos finales en conformidad con las condiciones establecidas, los cuales incluyen:

1. Paz y salvo de pago del personal de obra y de los proveedores, respaldado con la documentación correspondiente.
3. Fichas técnicas de los materiales más relevantes utilizados durante la ejecución de la obra.
4. Planillas de seguridad social correspondientes a todos los meses del contrato, debidamente diligenciadas.
5. Carta de garantía, que incluya tanto los materiales empleados como la mano de obra.
6. Manual de mantenimiento de las zonas intervenidas, detallando las actividades necesarias para preservar las condiciones óptimas de las mismas.
7. Certificación del Ministerio de Trabajo, que acredite la inexistencia de quejas o reclamos asociados al contratista por falta de pago al personal de obra.
8. Informe general de obra, que incluya un resumen de las memorias de cálculo de cada uno de los cortes gestionados.
9. Relación detallada de la documentación entregada, indicando trazabilidad documental de los oficios, requerimientos y demás comunicaciones realizadas durante la ejecución del contrato.

El cumplimiento en la entrega de estos documentos será requisito indispensable para el proceso de liquidación, y su contenido estará sujeto a revisión y validación por parte de la interventoría y del contratante. La omisión o entrega incompleta de los mismos podrá dar lugar a retrasos en la liquidación o a la aplicación de las medidas establecidas en el contrato.

Los hitos para los desembolsos se estipulan así:

PAGO NUMERO HITO	PAGO NUMERO HITO	PAGO NUMERO HITO
1	ANTICIPO	30%
2	CORTES POR AVANCES DE OBRA	60%
3	ENTREGA DE OBRA	5%
4	RETEGARANTIA – LIQUIDACION DE OBRA	5%

Se brinda a los oferentes la posibilidad de proponer una metodología de inversión financiera que favorezca económicamente al contratante. Esta propuesta debe incluir una metodología de pago que esté alineada con la validez de la oferta, detallando los beneficios económicos y las condiciones específicas que aplicarían. Las propuestas de metodologías de inversión deberán ser presentadas de manera específica, de fácil entendimiento y dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso de contratación. La copropiedad contratante se reserva el derecho de aceptar o rechazar estas propuestas, tomando en cuenta criterios de viabilidad, impacto económico y alineación con los objetivos del proyecto.

16. SEGUROS Y GARANTIAS

La empresa que sea adjudicataria del contrato deberá gestionar la emisión de las respectivas pólizas de seguro de obra civil, las cuales deberán contener como mínimo los siguientes amparos:

- GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA, equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la oferta, cuya vigencia será por ocho (8) meses de la presentación de la oferta.
- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, cuya vigencia se contará desde la fecha de perfeccionamiento del contrato, por el término de duración de este y tres (3) meses más.
- PÓLIZA DE BUEN MANEJO DEL ANTICIPO, por el treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, equivalente a la suma aprobada en la cláusula cuarta FORMA DE PAGO, vigencia por el mismo término de duración del contrato y tres (3) meses más.
- PÓLIZA DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES, amparo por pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, con una vigencia igual a la vigencia del contrato y tres (3) años más.
- PÓLIZA DE CALIDAD DEL SERVICIO, para la proteger a la copropiedad por los perjuicios que sufra como consecuencia por eventualidad o deterioro durante y posterior al desarrollo de la obra por el treinta por ciento 30%, vigencia a 12 meses contados a partir de la entrega del acta de finalización de la obra.
- PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, por el treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, vigencia por el mismo término de duración del contrato y seis (6) meses más.
- PÓLIZA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA, este amparo cubre al Contratante de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido en la obra entregada a satisfacción. Esta garantía debe estar vigente por TRES (3) años contados a partir del acta de entrega y del recibo a satisfacción de la obra.
- CARTA DE GARANTÍA EXPEDIDA POR EL CONTRATISTA. Adicionalmente a las garantías expedidas por la aseguradora y entregadas por el contratista de obra, el oferente ganador deberá emitir una CARTA DE GARANTÍA, donde su empresa se comprometa a responder, conforme a las garantías de los materiales suministrados y en concordancia con el procedimiento constructivo empleado, la durabilidad y efectividad de los trabajos entregados.

Sin embargo y durante la etapa de perfeccionamiento del contrato, se podrán solicitar por parte de la copropiedad amparos adicionales los cuales serán discutidos y acordados con el contratista de obra.

17. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Se determinan OCHO (8) meses a partir de la firma del acta de inicio, es importante indicar que este plazo no se puede ampliar sin la previa autorización de la INTERVENTORÍA y de la SUPERVISIÓN adelantada por la ADMINISTRACIÓN. Si durante la ejecución de la obra se presentan retrasos por situaciones que no sea responsabilidad del CONTRATISTA DE OBRA o de la INTERVENTORÍA y/o de la ADMINISTRACIÓN, se evaluarán y aprobarán planes de contingencia que no modifiquen el plazo contractual estipulado en los presentes

pliegos de condiciones. Sin embargo, los proponentes podrán oferta un plazo mayor si de acuerdo con su análisis y experiencia, lo consideran.

En caso de producirse un empate entre los oferentes, se dará preferencia al oferente que proponga un plazo de ejecución menor al descrito en el presente numeral. En este caso, se considerará como factor determinante para la adjudicación del contrato la capacidad del oferente para completar las tareas y entregables dentro de un plazo más corto, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos y especificaciones establecidos en los documentos de licitación.

Esta condición busca incentivar a los oferentes a proponer plazos de ejecución más eficientes y comprometidos, lo cual genera beneficios para el contratante al garantizar una entrega y finalización del proyecto en un tiempo reducido. Sin embargo, se aclara que para la selección es indispensable tener en cuenta que el oferente cumpla con los demás requisitos y especificaciones técnicas establecidas en la licitación, además del plazo propuesto.

Conforme a las disposiciones de la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE y en concordancia con la programación dispuesta por la INTERVENTORÍA al contrato de obra, se indica que, posterior a la firma del acta de inicio, durante el desarrollo del contrato de obra, y hasta la entrega final, se estipula UN (1) día de cada semana, donde se efectuará un COMITÉ DE OBRA para evaluar los avances de las actividades adelantadas con la participación obligatoria del CONTRATANTE Y/O SUPERVISOR DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA, la INTERVENTORÍA y el CONTRATISTA DE OBRA.

De cada uno de estos comités semanales, se deben entregar como evidencia de los avances y hasta la entrega a conformidad de cada uno de los ítems de obra, las actas y los informes de avances tanto del CONTRATISTA DE OBRA como de la INTERVENTORÍA, en donde se describa con precisión el estado del cumplimiento de cada entrega de los avances quincenales y la aprobación y de cada uno de los hitos definidos en el cronograma de avalado por la INTERVENTORÍA.

18. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Se debe adelantar el objeto contractual conforme a los ítems aprobados del presupuesto detallado que hace parte de la propuesta presentada, en las áreas definidas y entregadas por la Interventoría y el Supervisor del CONJUNTO.

19. REQUISITOS HABILITANTES - CAPACIDAD JURÍDICA

En el presente Proceso de Selección y Contratación pueden participar personas jurídicas y/o personas naturales, cuyo objeto social o experiencia certificada les permita cumplir con el objeto del Contrato.

El CONJUNTO AVENIDA PARQUE, verificará durante el proceso de evaluación que los proponentes no se encuentren en causales de inhabilidad o incompatibilidad para presentar la oferta, celebrar o ejecutar el contrato, para ello, podrá solicitar en etapas de negociación la presentación de la siguiente documentación: Boletín de responsables fiscales, certificados de ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, JUDICIALES, POLICIVOS Y DE PERSONERÍA, la cual condicionará la aceptación de los oferentes.

Cabe aclarar que los reportes encontrados no constituirán causales de rechazo de la propuesta, salvo que se evidencie la existencia de un proceso sancionatorio en firme que prohíba expresamente la contratación con la copropiedad. Esta verificación se realizará con el fin de garantizar la integridad del proponente.

Las personas jurídicas deben acreditar su existencia y representación legal con la presentación del CERTIFICADO DE CÁMARA DE COMERCIO, el cual es el documento idóneo para tal fin, expedido por la entidad competente no anterior a (3) TRES meses desde la fecha de presentación de la oferta, en el cual conste que el representante legal no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la persona jurídica, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano social directo que lo faculta.

20. REQUISITOS HABILITANTES

Los requisitos habilitantes se solicitan para determinar la aptitud del proponente para participar en el presente proceso de contratación, por tal motivo el oferente deberá demostrar su experiencia, esto con el fin de establecer las condiciones mínimas para satisfacer las necesidades de la copropiedad descritas en el objeto contractual, por tal motivo, la copropiedad sólo evaluará las ofertas de aquellos que están en condiciones de cumplir con lo solicitado en los mismos.

Así las cosas, el proponente deberá presentar la totalidad de los documentos para acreditar los requisitos habilitantes y así mismo la copropiedad deberá verificar si los oferentes cumplen o no los requisitos habilitantes.

El cumplimiento de los requisitos habilitantes en el presente Proceso de Contratación está determinado por lo exigido en la experiencia general y específica tanto para el proponente como para el equipo de trabajo así:

21. REQUISITOS HABILITANTES - CAPACIDAD FINANCIERA

El proponente deberá presentar los estados financieros básicos de los últimos (2) DOS años así:

- Certificado de Cámara de Comercio, e informe financiero presentados para renovación de matrícula mercantil. No mayor a 30 días
- Estados financieros años 2024 y 2025 donde se muestre el estado de situación financiera, el Estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de cambios en la situación financiera, el estado de flujos de efectivo.

De la información contenida en los estados financieros del último año se revisará el cumplimiento de los requisitos habilitantes financieros así:

CAPACIDAD FINANCIERA SOLICITADA

INDICADOR	FORMULA DE CALCULO	SOLICITADO
Liquidez	Activo corriente sobre pasivo corriente	Mayor o igual a 1,5
Nivel de endeudamiento	Pasivo total sobre activo total	Menor o igual al 60 %
Capital de trabajo		Mayor al 50% del valor de oferta presentado

Nota: Las empresas deberán presentar los estados financieros anuales firmados por el contador y/o revisor fiscal representante legal de la empresa. Anexar el Tarjeta profesional y certificado de antecedentes profesionales no mayor a 30 días.

22. CLASIFICACIÓN CIIU

Mediante la presentación del CERTIFICADO DE CÁMARA DE COMERCIO por parte del oferente, se verificará que los códigos CIIU registrados se relacionen con las actividades a adelantar en el marco de esta convocatoria.

23. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA OFERTA Y ADJUDICACIÓN

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

EL CONJUNTO RESIDENCIAL AVENIDA PARQUE, adjudicará el contrato a la firma que considere que le brinda las mejores condiciones desde los puntos de vista económico, financiero y técnico para la copropiedad, poniendo al servicio de esta la mejor de experiencia y respaldo.

Conforme con lo anterior, se evaluarán aspectos relacionados en su propuesta tales como:

EXPERIENCIA GENERAL DEL PROPONENTE

La experiencia general del proponente para el objeto contractual se evaluará de acuerdo con la fecha de creación de su empresa teniendo en cuenta el siguiente criterio.

El proponente deberá certificar mediante la entrega del documento correspondiente al CERTIFICADO DE CÁMARA DE COMERCIO en donde se constate la existencia y representación legal de la empresa la cual NO debe ser menor a tres (3) años contados a partir de la fecha de su constitución.

EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE

REQUISITOS DE EXPERIENCIA HABILITANTE Y ACREDITACIÓN

La experiencia habilitante requerida deberá ser acreditada con un mínimo de tres (3) contratos debidamente ejecutados, terminados y/o liquidados, celebrados con copropiedades públicas y/o privadas, con fecha anterior al cierre de la presente invitación. Dichos contratos deberán demostrar experiencia específica en MANTENIMIENTO DE CONJUNTOS RESIDENCIALES. Al menos uno de los contratos acreditados debe incluir el mantenimiento de jardinerías mediante sistemas de impermeabilización con membranas.

Para la asignación de puntaje en este factor, la sumatoria de los valores de los contratos presentados para acreditar la experiencia específica deberá ser igual o superior a mil millones de pesos moneda corriente (\$ 1.000.000.000).

DOCUMENTOS VÁLIDOS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA

A continuación, se detallan los documentos aceptados para la acreditación de la experiencia exigida:

A. Acta de liquidación y/o recibo final del contrato de obra, donde se puedan verificar las actividades ejecutadas y su alcance.

B. Acta de entrega, terminación, final o recibo definitivo, que permita verificar la participación del proponente en la ejecución del contrato.

C. Certificación de experiencia, expedida con posterioridad a la fecha de terminación del contrato, en la cual conste el recibo a satisfacción de la obra contratada, debidamente suscrita por quien tenga la capacidad u obligación de emitirla.

D. Acta de inicio o la orden de inicio, válida únicamente para acreditar la fecha de inicio del contrato.

E. Contratos o certificaciones emitidas por una copropiedad privada, que deberán incluir, como mínimo, el NIT, dirección y teléfono del contratante para ser consideradas válidas.

REQUISITOS ADICIONALES:

- La experiencia deberá estar detallada en el Formato – Experiencia, identificando el número consecutivo de cada contrato, lo que permitirá su verificación y el análisis de la información asociada.
- Para proponentes plurales, deberán especificar qué integrante aporta cada uno de los contratos en el Formato – Experiencia. Este documento debe ser presentado por el proponente plural como un conjunto y no de manera individual por cada integrante.
- En caso de que un contrato sea presentado como experiencia y haya sido ejecutado en consorcio, se tendrá en cuenta únicamente el valor correspondiente al porcentaje de participación del integrante o integrantes que se presenten como oferente en el presente proceso.

PROCESO DE VERIFICACIÓN

El contratante se reserva el derecho de verificar la información contenida en los documentos presentados. Cuando sea necesario, podrá solicitar a los oferentes que realicen aclaraciones, precisiones y/o que alleguen documentos adicionales dentro del plazo establecido por la supervisión.

Si como resultado de la verificación se detectan inconsistencias o irregularidades que no permitan el análisis objetivo de la información presentada, la propuesta será rechazada.

EL CONJUNTO RESIDENCIAL AVENIDA PARQUE exigirá si es necesario al proponente ganador la inclusión dentro de los APUS (ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS) correspondientes con el presupuesto presentados solamente materiales de marca reconocidas y certificadas, no se aceptarán marcas que no cuenten con certificación de calidad.

EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

Se habilita al proponente que mediante la presentación de certificaciones de experiencia específica permita al comité evaluador verificar la ejecución de actividades asociadas al objeto contractual. Se tendrán en cuenta únicamente las actividades relacionadas en las certificaciones que hayan sido ejecutadas y recibidas por la copropiedad contratante en trabajos y áreas similares a las del objeto de la invitación y que sean allegadas como parte de la información habilitante de la experiencia del proponente. Se revisa en los términos establecidos en el numeral 24 y 25 del presente pliego de condiciones.

24. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL EQUIPO DE TRABAJO

Se habilita al proponente que mediante la presentación de certificaciones de experiencia específica permita al comité evaluador verificar que el equipo de trabajo propuesto certifique la ejecución de las actividades asociadas al objeto contractual. Se tendrán en cuenta los contratos que hayan sido ejecutados y recibidos por la copropiedad contratante en trabajos y áreas similares a las del objeto de la invitación y que sean allegadas como parte de la información habilitante de la experiencia del proponente.

Cada uno de los integrantes del equipo de trabajo deben acreditar como mínimo los siguientes requisitos:

- Títulos, diplomas y/o certificados de estudios que acrediten la formación académica de cada uno de los integrantes del equipo de trabajo.
- Experiencia certificada, relacionada con el objeto de la presente invitación indicando el rol que desempeñó.
- Indicar en las certificaciones, objeto, estado del contrato al momento de la expedición de la certificación y calidad de los trabajos, además de cumplir con lo solicitado para la presentación de certificaciones en la presente invitación.

FORMACIÓN ACADÉMICA DEL EQUIPO DE TRABAJO – EXPERIENCIA GENERAL.

La formación académica del equipo de trabajo se evalúa para cada integrante de acuerdo con el nivel de estudios relacionados con el objeto del Contrato de obra, para esta evaluación el proponente debe relacionar en los certificados de formación académica del equipo de trabajo la información que se encuentra descrito así:

FORMACIÓN EQUIPO DE TRABAJO		
PROFESIONAL	FORMACIÓN ACADÉMICA	DEDICACION
DIRECTOR DE OBRA	Ingeniero civil y/o Arquitecto	50%
RESIDENTE DE OBRA	Ingeniero civil y/o Arquitecto	100%
PROFESIONAL SST	Profesional – SST	100%
ARQUITECTO PAISAJISTA	Arquitecto	20%

Es importante aclarar que el ofrecimiento de los profesionales solicitados en los presentes pliegos de condiciones, no generan pagos adicionales a lo ofrecido en la oferta económica.

EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL EQUIPO DE TRABAJO.

El oferente en las certificaciones aportadas, para cada uno de los profesionales propuestos, deberá relacionar las actividades que pretenda hacer valer en la evaluación de su propuesta, el objeto de estos, su cuantía, duración, obligaciones y demás información que sea relevante para la evaluación de la propuesta.

No será tomada en cuenta de forma simultánea la experiencia que se traslape temporalmente, la cual sólo se agregará una vez dentro de la suma de experiencia de cada integrante. En todo caso, el proponente podrá escoger qué experiencia desea que la copropiedad contratante valore.

EXPERIENCIA HABILITANTE EQUIPO PROFESIONAL

DIRECTOR DE OBRA – DEDICACIÓN 50%, Cinco (5) años de experiencia general acreditada a partir de la fecha de expedición de la matricula profesional, de los cuales deberá certificar como mínimo dos (2) años de experiencia como DIRECTOR DE OBRA Y/O CONTRATISTA DE OBRA DE MANTENIMIENTO EN EDIFICACIONES Y/O CONJUNTOS RESIDENCIALES. Deberá como mínimo acreditar experiencia en la intervención de jardineras para conjuntos residenciales.

RESIDENTE DE OBRA – DEDICACIÓN 100%, Tres (3) años de experiencia general acreditada a partir de la fecha de expedición de la matricula profesional, de los cuales deberá certificar mínimo Dos (2) años de experiencia como residente de obra para OBRAS DE MANTENIMIENTO EN EDIFICACIONES Y/O CONJUNTOS RESIDENCIALES. Deberá como mínimo acreditar experiencia en la intervención de jardineras para conjuntos residenciales.

PROFESIONAL - SST– DEDICACIÓN 100% Tres (3) años de experiencia general acreditada a partir de la fecha de expedición de la matricula profesional, de los cuales deberá certificar mínimo Dos (2) años de experiencia como Profesional en seguridad y salud ocupacional en OBRAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES.

ARQUITECTO PAISAJISTA- DEDICACIÓN (AL MENOS) 10% Tres (3) años de experiencia general acreditada a partir de la fecha de expedición de la matricula profesional, de los cuales deberá certificar mínimo un (1) año de experiencia en participación de proyectos donde se incluyan actividades de Paisajismo. Deberá como mínimo acreditar experiencia en un (1) contrato donde se haya intervenido el paisajismo de jardineras en conjuntos residenciales.

25. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LA ADJUDICACIÓN

EL CONJUNTO RESIDENCIAL AVENIDA PARQUE, no dará explicaciones sobre las razones de su decisión ni suministrará información sobre las propuestas, podrá efectuar adjudicaciones parciales, definiendo mayores y/o menores cantidades de obra, y/o ítems de obra no previstos, dependiendo de los resultados de su evaluación sobre la capacidad del CONTRATANTE seleccionado.

26. CONDICIONES DE ENTREGA DE LA OFERTA

Los proponentes deben presentar sus ofertas en digital. La propuesta deberá ser enviada por correo electrónico avenida.parque@hotmail.com en dos archivos: un archivo en formato EXCEL que contiene el ANEXO 6 OFERTA ECONÓMICA y otro con la información complementaria tal como la de experiencia de la empresa, el personal y formatos exigidos en un solo archivo en formato PDF con todos los documentos completamente ordenados y diligenciados de acuerdo con lo señalado en el numeral 27. Dentro del segundo archivo deberá incluirse el formato Anexo 6 OFERTA ECONOMICA en formato PDF. En caso de presentar discrepancia entre lo consignado en el archivo Excel del ANEXO 6 OFERTA ECONÓMICA y el archivo PDF, primará el contenido del archivo PDF el cual deberá estar debidamente firmado.

La presentación de la Oferta implica la aceptación por parte del Proponente de la distribución de Riesgos efectuada en el Pliego de Condiciones.

Una vez vencido el plazo para presentar Ofertas, EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE revisará las Ofertas allegadas con el Comité Evaluador o quien el supervisor designe.

En la Oferta económica, el proponente debe indicar claramente cuál es el precio propuesto, así como la discriminación específica de su AIU (ADMINISTRACIÓN, IMPREVISTOS Y UTILIDAD). Cualquier costo a cargo del proponente que sea omitido en la Oferta se entenderá que se encuentra incluido y por tanto NO puede ser objeto de reembolso o de reclamación por restitución del equilibrio económico.

27. PRESENTACIÓN DE PROPUESTA.

Con el fin de obtener la información del oferente, éste deberá presentar debidamente diligenciados los documentos solicitados y de forma independiente los documentos establecidos en el siguiente numeral.

El oferente debe presentar en un solo ARCHIVO PDF completamente diligenciados, firmados si aplica, y en estricto orden LA TOTALIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN, que corresponden con la información solicitada a continuación:

1. ANEXO 1. CARTA DE INFORMACION DE LA EMPRESA.
2. ANEXO 2. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.
3. ANEXO 3. CARTA DE COMPROMISO CONTRA PRACTICAS INDEBIDAS
4. Catálogo de servicios o brochure de la empresa.
5. Certificado de cámara de comercio expedido no anterior a (3) TRES meses desde la fecha de presentación de la oferta
6. Antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales del representante legal y de cada uno de los profesionales propuestos.
7. RUT (Empresa).
8. ANEXO 4. PRESENTACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES – EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE.
9. Certificaciones de experiencia
10. ANEXO 5. PRESENTACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES – RELACIÓN PERSONAL DE OBRA.
 - 10.1. Documentos de identificación de cada profesional propuesto.
 - 10.2. Certificados de estudio de cada profesional propuesto y carta de compromiso suscrita por cada profesional.
 - 10.3. Certificado de vigencia profesional, (COPNIA, CPNAA), según corresponda.

11. ANEXO 6. PRESENTACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES – OFERTA ECONÓMICA

12. Póliza de seriedad de la oferta.

13. DOCUMENTO DE COMPROMISO DE ACEPTACION DE ESPECIFICACIONES TECNICAS.

14. CRONOGRAMA PROPUESTO DE INTERVENSION

15. METODOLOGIA DE EJECUCION DEL PROYECTO. Debe incluir las fichas técnicas de materiales principales ofrecidos, así como los recursos ofrecidos por el oferente indicando frentes de trabajo y procedimientos para realizar los trabajos.

16. DOCUMENTO INFORMANDO EL TIEMPO DE EJECUCION OFRECIDO PARA LA EJECUCION DEL CONTRATO

17. ANEXO 9. ACREDITACION DE GARANTIA OFRECIDA PARA LOS TRABAJOS EJECUTADOS.

El anexo 6, deberá ser entregado en un solo archivo EXCEL como parte de la propuesta, como se mencionó con anterioridad.

Se reitera que los proponentes deberán diligenciar y remitir los formatos digitales enviados como parte integral del presente pliego de condiciones so pena de rechazo de la oferta.

Si dentro de la propuesta se incluye información que conforme a la ley colombiana tiene el carácter de información reservada o confidencial en amparo de obligación legal o contractual vigente, dicha circunstancia deberá ser indicada con absoluta claridad y precisión, identificando el documento o información que tiene el carácter de reservado o confidencial y la disposición legal que la ampara como tal. Sin perjuicio de lo anterior y exclusivamente para efectos de la evaluación de las propuestas, el Conjunto se reserva el derecho de dar a conocer la mencionada información a los funcionarios de la administración, miembros del consejo de administración, asesores, o empleados que designe para el efecto. En todo caso, el Conjunto y sus funcionarios, empleados, contratistas, agentes y asesores mantendrán la confidencialidad de la información que por disposición legal tenga dicha calidad y que haya sido debidamente identificada por el Oferente. De no identificarse dicha información o no citarse las normas que amparan ese derecho, el Conjunto no tendrá la obligación de guardar reserva respecto de esta.

28. VALIDEZ DE LA OFERTA

La Oferta debe tener una validez de OCHO (8) MESES, contados a partir de la fecha de cierre del presente proceso. En caso de que EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE, lo requiera por razones internas de sus trámites, este podrá solicitar la ampliación de LA VALIDEZ DE LA OFERTA ofrecida por los PROPONENTES conforme a su necesidad.

En el caso de una suspensión del presente proceso licitatorio que supere los términos ofrecidos al CONJUNTO AVENIDA PARQUE, solicitará la convalidación de la OFERTA al proponente por un término igual a la suspensión.

29. RESERVA DURANTE EL PROCESO DE EVALUACIÓN

Los Proponentes son responsables de advertir al contratante si la información presentada en la Oferta contiene información confidencial, privada o que configure secreto empresarial, de acuerdo con la ley colombiana, debiendo indicar tal calidad y expresar las normas legales que le sirven de fundamento.

CONJUNTO AVENIDA PARQUE, mantendrá la reserva de la información en el Proceso de Contratación frente a terceros.

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE se reserva el derecho de revelar dicha información únicamente a sus agentes o asesores, con el fin de evaluar la propuesta.

La información relativa al análisis, aclaración, evaluación y comparación de las ofertas, así como las recomendaciones de adjudicación, no pueden ser reveladas a los proponentes ni a terceros hasta que el CONJUNTO AVENIDA PARQUE, comunique por los canales autorizados el informe de evaluación, el cual estará disponible para que los Proponentes presenten las observaciones correspondientes.

30. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Los Proponentes que hayan cumplido con los requisitos habilitantes de que trata la sección REQUISITOS HABILITANTES, serán evaluados y se les asignará puntaje, de acuerdo con lo establecido en los presentes pliegos de condiciones:

FACTORES PARA CALIFICAR	ASIGNACIÓN DE PUNTAJE
CALIFICACIÓN EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE	
CONTRATOS ejecutados en los últimos 10 años donde acredite experiencia en MANTENIMIENTO GENERAL DE ZONAS COMUNES EN EDIFICIOS O CONJUNTOS RESIDENCIALES, cuya sumatoria sea igual o superior a MIL millones de pesos mda/Cte (\$1.000.000.000).	100
PROPUESTA TECNICA	
Entrega del programa de ejecución y metodología de ejecución del proyecto	50
Se otorgará puntaje en proporcionalidad a los proponentes que propongan menos tiempo de ejecución según las condiciones del pliego. La proporcionalidad se realizará conforme al proponente que ofrezca el menor tiempo de ejecución. Si el proponente ofrece 8 meses de tiempo de ejecución, el puntaje será cero (0)	50
Actividades de Valor agregado ofrecido por los proponentes	100
TOTAL OFERTA TECNICA	300
CALIFICACION OFERTA ECONOMICA	
Oferta técnica más económica	700
TOTAL OFERTA ECONOMICA	700
TOTAL PUNTJAE MAXIMO PARA CALIFICACION DE OFERTAS	1000 PTOS

31. CAUSALES DE RECHAZO.

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE rechazará las ofertas presentadas por los Proponentes que:

- Sean presentadas después de vencido el plazo establecido para el efecto en el Cronograma.

- Cuando se compruebe que un proponente ha interferido, influenciado, u obtenido información sensible o correspondencia interna, proyectos de concepto de evaluación o de respuesta a observaciones, no enviados oficialmente a los proponentes.
- Cuando se compruebe confabulación entre los proponentes que altere de cualquier manera la aplicación del principio de selección objetiva.
- Cuando el proponente o alguno de sus integrantes se encuentre incurso en las causales de inhabilidades o incompatibilidad fijadas por la Constitución y la Ley.
- Cuando en la propuesta se encuentre información o documentos que no correspondan a la realidad.
- Cuando el objeto social de la firma, incluido en el CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL no faculte a la sociedad para desarrollar la actividad materia de la futura contratación.
- Cuando el oferente sea persona jurídica y se encuentre incurso en alguna de las causales de disolución o liquidación proferidas por Autoridad Competente.
- Cuando se presente más de una Oferta por un mismo oferente o se ostente la calidad de representante legal o socio de más de una persona jurídica participante en el presente proceso de selección.
- Cuando el valor de la propuesta contenga precios artificialmente bajos y cuya justificación no sea válida para el comité evaluador.
- Cuando la Oferta no cumpla con las especificaciones técnicas mínimas exigidas.
- Cuando no se oferten las actividades y/o requerimientos mínimos exigidos.
- La NO presentación de la póliza de seriedad de la oferta.
- La NO presentación de los documentos habilitantes dentro del término establecido en la invitación.
- Si el proponente no subsana de manera satisfactoria los requerimientos de la copropiedad contratante, respecto de los documentos que se le requieran, lo anterior con el fin de ser anexada a la propuesta presentada inicialmente.
- Cuando en la propuesta se encuentre información o documentos que contengan datos tergiversados, alterados o tendientes a inducir a error al comité evaluador.
- La NO presentación de la Oferta económica (Anexo 6).
- La NO presentación de la Oferta técnica.
- No tener capacidad jurídica al momento de presentación de la Oferta.
- No cumplir con lo solicitado en lo referente a la capacidad financiera solicitada en los pliegos.
- Cuando los oferentes realicen modificaciones a los ítems o supriman algún aspecto relacionado en las condiciones técnicas.
- Y las demás contempladas en la Ley.

32. ASPECTOS CONTRACTUALES ADJUDICACIÓN

EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE, adjudicará el proceso al proponente ubicado en el primer orden de elegibilidad y que cumpla con todos los requisitos exigidos en el presente pliego de condiciones o procederá a la declaratoria de desierto del proceso, si a ello hubiera lugar y comunicará a todos los oferentes los resultados de la evaluación en todos y cada uno de sus componentes.

En caso de empate, se definirá por los siguientes criterios de desempate:

1. Quien oferte menor precio.
2. Quien oferte menor plazo de ejecución.

RONDAS DE NEGOCIACION.

En el marco del presente proceso de selección, se podrán implementar rondas de negociación con los oferentes mejor puntuados, las cuales tendrán como objetivo principal lograr la optimización técnica, económica y contractual de las propuestas, garantizando siempre la transparencia, igualdad de oportunidades y la libre concurrencia. Dichas rondas podrán desarrollarse en las siguientes modalidades:

1. Ronda de Aclaraciones Técnicas

Será un espacio en el cual el CONJUNTO podrá solicitar a las oferentes aclaraciones de su oferta técnica, y donde estos podrán presentar precisiones sobre aspectos técnicos de su propuesta. Esto permitirá al CONJUNTO verificar la coherencia, suficiencia y cumplimiento de las especificaciones requeridas. Los proponentes podrán ajustar fichas técnicas, memorias de cálculo, cronogramas o metodologías, siempre que no se alteren los requisitos mínimos exigidos.

2. Ronda de Negociación Económica

Esta estará orientada a optimizar las condiciones de precio, plazos de pago o esquemas de financiación. Se podrán recibir mejoras voluntarias en los valores ofertados por parte de los proponentes, en igualdad de condiciones. No se admitirá la alteración de precios en detrimento de la calidad o del cumplimiento técnico mínimo.

3. Ronda de Condiciones Contractuales

Espacio para ajustar y concertar aspectos contractuales no sustanciales, como plazos de ejecución, garantías, plan de trabajo o mecanismos de seguimiento. No se podrán modificar requisitos esenciales que afecten la comparación objetiva de las propuestas.

4. Ronda de Negociación Integral

El CONJUNTO podrá convocar una negociación integral en la que se analicen de manera conjunta los aspectos técnicos, económicos y contractuales. Cada oferente podrá presentar su mejor oferta final (Best and Final Offer – BAFO).

El cierre de esta ronda marcará la etapa final de evaluación y selección.

5. Rondas de Mejora de Oferta

Si durante la evaluación se identifican diferencias significativas entre propuestas, el CONJUNTO podrá convocar una ronda de mejora voluntaria con el proponente. Los proponentes podrán presentar una versión ajustada sin que ello implique la presentación de una propuesta nueva.

Todas las rondas de negociación estarán debidamente documentadas y serán desarrolladas bajo principios de equidad y transparencia, dejando constancia escrita de cada intercambio, la cual será parte integral del futuro contrato derivado de la presente invitación.

33. CRONOGRAMA DEL PROCESO

PUBLICACIÓN AVISO DE CONVOCATORIA	FECHA
INVITACION A PROPONENTES. Remisión de Documento de intención de participación y entrega de este suscrito.	21/01/2026
VISITA DE OBRA (Obligatoria).	26/01/2026 – 8:00 am
PUBLICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROPONENTES (PLIEGOS DE CONDICIONES Y ANEXO TÉCNICO). Envío de documentación y requerimientos de presentación a los proponentes interesados.	Entre el 21/01/2026 y el 23/01/2026
OBSERVACIONES A PLIEGOS DE CONDICIONES. Los oferentes podrán remitir al correo electrónico de la administración las observaciones al pliego de condiciones.	28/01/2026
RESPUESTA A OBSERVACIONES. Se dará respuesta a las observaciones remitidas a la copropiedad en el marco de la convocatoria.	30/01/2026
FECHA LIMITE DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS. Incluye desde la aceptación de los pliegos de condiciones por parte del proponente incluyendo el día descrito en El cronograma hasta las 6:00 p.m. hora oficial de recepción (digital) y cierre de la convocatoria.	10/02/2026
EVALUACION PREMILIMAR DE PROPONENTES Una vez evaluados y seleccionados los mejores proponentes por parte del comité evaluador conformado por la consultoría, la administración y el consejo de la copropiedad, eventualmente podrán citar a proponentes para presentar su propuesta con el fin de definir la lista corta de ofertas	Hasta el 26/02/2026

3.4 VISITA DE OBRA

La Visita de obra será obligatoria y se realizará en la dirección del conjunto (Cra 24A # 59-59, Bogotá) en la fecha establecida en el cronograma. Se entregará acta de visita firmada por el representante del proponente.

35. MATRIZ DE RIESGOS

#	Riesgo (si)	Posible resultado (entonces)	Probabilidad (A/M/B)	Impacto (A/M/B)	Prioridad (1 - 9)	Responsable del Riesgo
1	Las condiciones técnicas previstas por el Conjunto para la ejecución del contrato, como valor y plazo no son suficientes para la correcta ejecución del contrato.	Modificaciones presupuestales y prórrogas al contrato suscrito.	Media	Bajo	7	CONTRATISTA
2	No firmarse el contrato por el hecho de sobrevenir inhabilidades o incompatibilidades del contratista	Selección de nuevo contratista	Media	Bajo	7	CONJUNTO
3	El contratista no presente o presente tardíamente las garantías requeridas en el contrato	Requerir al contratista por incumplimiento de las obligaciones	Bajo	Bajo	9	CONTRATISTA
4	Fluctuación de los precios de los insumos críticos del proyecto, desabastecimientos y especulación de precios.	Fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimientos y especulación de precios.	Media	Alto	3	CONTRATISTA
5	Suspensiones y/o prórrogas del plazo de ejecución contractual, por causas no imputables al contratista.	Retrasos en la ejecución del contrato y posible variación del valor de este	Media	Bajo	7	CONTRATISTA
6	Dificultad para conseguir recursos financieros necesarios para lograr el objetivo del contrato, tales como el valor que representen plazos, tasas, garantías, contragarantías, refinanciaciones, causados con ocasión de estos.	Retrasos en la ejecución del contrato	Bajo	Alto	6	CONJUNTO
7	Lluvias u otros imponderables naturales que tengan impacto en la ejecución del contrato.	Retrasos en la ejecución del contrato	Medio	Bajo	7	CONTRATISTA
8	Posible riesgo sobre el hecho de sobrevenir inhabilidades o incompatibilidades del contratista	Terminación del contrato	Bajo	Bajo	9	CONJUNTO
9	Cuando el contratista incumpla las obligaciones suscritas en el contrato	Imposición de multas y sanciones	Medio	Medio	5	CONTRATISTA
10	Cambios en la normativa tributaria (Modificación del régimen impositivo luego de celebrado el contrato) que	Retrasos en la ejecución del contrato y posible variación del valor de este	Bajo	Bajo	9	COMPARTIDO

#	Riesgo (si)	Posible resultado (entonces)	Probabilidad (A/M/B)	Impacto (A/M/B)	Prioridad (1 - 9)	Responsable del Riesgo
	<i>modifique o imponga nuevas obligaciones al contratista</i>					
11	<i>Variación de los precios del mercado; Precio fijo sin reajuste. No se cancelarán reajustes luego el contratista asume los cambios en el mercado y no reclamará ni pretenderá reajustes, así mismo, asume el riesgo de pago por unidad de medida y precio unitario.</i>	<i>Incremento en el costo de las actividades de construcción</i>	Medio	Medio	5	CONTRATISTA
12	<i>Pagos Por Avance De Obra: el proponente seleccionado deberá asumir la totalidad de los costos de la ejecución del contrato y se someterá a los trámites y requisitos para los pagos, de acuerdo con la fuente de financiación del presente proceso</i>	<i>Demoras en los pagos de las actas de avance parcial de obra.</i>	Alto	Medio	2	CONTRATISTA
13	<i>Cantidades de obra mayores para actividades a pagarse por Precio Global Fijo</i>	<i>Mayores costos</i>	Alto	Medio	2	CONTRATISTA
14	<i>Cantidades de obra mayores para actividades a pagarse por Precio Global Fijo</i>	<i>Mayores costos</i>	Alto	Medio	2	CONJUNTO

Probabilidad ↑	A	4	2	1
	M	7	5	3
	B	9	8	6
		B	M	A
		Impacto →		

36. MINUTA DEL CONTRATO

Una vez adjudicado el proceso se dará inicio al proceso contractual, teniendo como base de la minuta del contrato el cual será entregado por la copropiedad contratante, así como también la inclusión de las condiciones estipuladas en la propuesta y que fueron objeto de evaluación y aprobación.

37. ELABORACIÓN DE LA PRESENTE SOLICITUD DE PROPUESTAS ECONÓMICAS

La presente solicitud de propuestas económicas fue elaborada con base en la información suministrada por modelos existentes para este tipo de contratación y la experiencia y experticia contratada por EL CONJUNTO AVENIDA PARQUE como apoyo para el proceso de selección y contratación de la respectiva obra.

CONSULTOR: CONSTRUCCIONES CIVILES DE ORIENTE LTDA.

CONTRATANTE: CONJUNTO AVENIDA PARQUE

38. DISPOSICIONES FINALES

- La participación en este proceso implica la aceptación íntegra de este pliego de condiciones.
- El Consejo de Administración se reserva el derecho de aceptar o rechazar cualquier propuesta, así como de declarar desierta la licitación sin que ello genere derecho a indemnización a ninguno de los participantes del proceso.

ADMINISTRACIÓN

ENERO DE 2026

ANEXO 1 CARTA DE INFORMACION DE LA EMPRESA

Lugar y fecha

Señores

CONJUNTO AVENIDA PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá

Referencia: Invitación a Cotizar para LA CONVOCATORIA PRIVADA CUYO OBJETO CORRESPONDE A LA IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE

Yo, _____ obrando en nombre (propio) o (en representación de), de conformidad con lo establecido en los términos de referencia de la invitación, por este medio informo los datos de la empresa que represento:

1. RAZON SOCIAL: _____
2. IDENTIFICACION TRIBUTARIA: _____
3. FECHA DE CONSTITUCION: _____
4. SOCIOS CON PARTICIPACION MAYOR AL 5%

5. DIRECCION FISICA: _____
6. TELEFONO: _____
7. CORREO ELECTRONICO DE CONTACTO: _____
8. NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL: _____
9. IDENTIFICACION DEL REP. LEGAL PRINCIPAL: _____
10. NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE: _____
11. IDENTIFICACION DEL REP. LEGAL SUPLENTE: _____
12. NOMBRE APODERADO: _____
13. IDENTIFICACION APODERADO: _____

Atentamente,

REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

Nombre:

ANEXO 2 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Lugar y fecha

Señores

CONJUNTO AVENIDA PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá

Referencia: Invitación a Cotizar para LA CONVOCATORIA PRIVADA CUYO OBJETO CORRESPONDE A LA IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE

Yo, _____ obrando en nombre (propio) o (en representación de), de conformidad con lo establecido en los términos de referencia de la invitación, por medio del presente escrito, presento oferta económica, así:

El oferente deberá indicar en pesos colombianos el costo de su oferta de acuerdo con el siguiente cuadro:

Concepto

SUBTOTAL

AIU

IVA / U Sub Total

Con AIU + IVA

TOTAL OFERTA \$

%A: administración

% I: Imprevistos

% U: Utilidad:

%

Adicionalmente declaramos bajo gravedad de juramento, que en caso de que nos sea aceptada, nos comprometemos a firmar el contrato correspondiente. Declaramos así mismo:

1. Que esta propuesta y el contrato que llegare a celebrarse solo compromete a los firmantes de esta carta.
2. Que ninguna persona o empresa distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta propuesta ni en el contrato probable que de ella se derive.
3. Que conocemos los documentos de la invitación pública y aceptamos totalmente su contenido.

4. Que hemos recibido los documentos que integra la invitación pública y sus adendas que son: (indicar el número y la fecha de cada uno): _____ y documentos de aclaraciones hechas: _____.

5. Que, para calcular el precio ofrecido, hemos calculado todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones que se causen con ocasión de la presentación de la oferta, suscripción y ejecución del contrato, de acuerdo con las normas legales vigentes, ya que los mismos se entienden y se asumen por cuenta nuestra. Así mismo entendemos que el contrato a realizar será por un monto global fijo y sin reajuste.

6. Que haremos los trámites necesarios para el perfeccionamiento del contrato dentro de los tiempo establecidos siguientes a la comunicación de aceptación de oferta e iniciaremos la ejecución del contrato según lo convenido con el Conjunto.

7. Declaramos no hallarnos incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por la ley.

8. Que conozco, acepto y me comprometo a cumplir con el plazo contractual ofertado por el valor económico ofertado.

Me comprometo a cumplir con todo lo señalado en el documento de invitación, adendas, documentos de aclaraciones y demás que haga parte integral del presente proceso de selección.

Los suscritos señalan como dirección comercial _____, teléfono _____, correo electrónico _____ a donde se puede remitir o enviar por correo, notificaciones relacionadas con esta propuesta.

Atentamente,

REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

Nombre:

Identificación Razón social:

ANEXO 3 CARTA DE COMPROMISO CONTRA PRACTICAS INDEBIDAS

Lugar y fecha

Señores

CONJUNTO AVENIDA PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá

Referencia: Invitación a Cotizar para LA CONVOCATORIA PRIVADA CUYO OBJETO CORRESPONDE A LA IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE

[Nombre del representante legal o de la persona natural Proponente], identificado como aparece al pie de mi firma, [obrando en mi calidad de representante legal de] [nombre del Proponente], manifiesto bajo gravedad de juramento que:

1. No estamos en causal de inhabilidad alguna para celebrar el contrato objeto de la presente convocatoria privada.
2. Nos comprometemos a no ofrecer y no dar Sobornos, dádivas, comisiones indebidas, regalos, favores o prebendas en favor de la administración o alguno de los miembros del consejo de administración que generen alguna pretensión del proponente, directamente o a través de sus empleados, contratistas o tercero.
3. Nos comprometemos a no presentar información falsa, irreal o no veraz n nuestra oferta.
4. Nos comprometemos a no efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto o efecto la colusión en la presente convocatoria privada.
5. Nos comprometemos a comunicar a nuestros empleados y asesores el contenido del presente Compromiso contra practicas indebidas; explicar su importancia y las consecuencias de su incumplimiento por nuestra parte, y la de nuestros empleados o asesores.
6. Conocemos las consecuencias derivadas del incumplimiento del presente compromiso.

En constancia de lo anterior firmo este documento a los [Insertar información]

Firma representante legal

Nombre representante legal

Documento de Identificación: [Insertar información]

ANEXO 4- PRESENTACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES – EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE.

Proponente:

NO. DEL CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	ENTIDAD CONTRATANTE	FECHA INICIO DEL CONTRATO AÑO	DE DEL MES	FECHA TERMINACIÓN DEL CONTRATO	DE DEL	VALOR EJECUTADO

NOTA: SOLO SE TENDRÁ EN CUENTA PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA HABILITANTE LOS CONTRATOS AQUÍ RELACIONADOS Y SOLICITADOS EN LA INVITACION, CON SUS RESPECTIVAS CERTIFICACIONES LAS CUALES SE DEBEN APORTAR EN EL MISMO ORDEN QUE AQUÍ SE RELACIONA.

FIRMA DEL PROPONENTE

ANEXO 5- RELACIÓN PERSONAL DE OBRA

Lugar y fecha

Señores

CONJUNTO AVENIDA PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá

Referencia: Invitación a Cotizar para LA CONVOCATORIA PRIVADA CUYO OBJETO CORRESPONDE A LA IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE

Yo, _____ obrando en nombre (propio) o (en representación de), de conformidad con lo establecido en los términos de referencia de la invitación, ofrezco al siguiente personal profesional para la ejecución del futuro proyecto objeto de la referencia:

DIRECTOR DE OBRA

NOMBRE:					
PROFESIÓN:					
MATRICULA PROFESIONAL:					
EXPERIENCIA ESPECIFICA:					
No.	CONTRATANTE	PROYECTO	CARGO	FECHA DE INICIACIÓN	FECHA DE TERMINACIÓN

RESIDENTE DE OBRA

NOMBRE:
PROFESIÓN:
MATRICULA PROFESIONAL:
EXPERIENCIA ESPECIFICA:

No.	CONTRATANTE	PROYECTO	CARGO	FECHA DE INICIACIÓN	FECHA DE TERMINACIÓN

PROFESIONAL - SST

NOMBRE:					
PROFESIÓN:					
MATRICULA PROFESIONAL:					
EXPERIENCIA ESPECIFICA:					
No.	CONTRATANTE	PROYECTO	CARGO	FECHA DE INICIACIÓN	FECHA DE TERMINACIÓN

ARQUITECTO PAISAJISTA

NOMBRE:					
PROFESIÓN:					
MATRICULA PROFESIONAL:					
EXPERIENCIA ESPECIFICA:					
No.	CONTRATANTE	PROYECTO	CARGO	FECHA DE INICIACIÓN	FECHA DE TERMINACIÓN

En caso de que alguno de estos profesionales no participe del proyecto, me comprometo a que se colocará a un profesional de las mismas cualidades y característica profesionales ofertadas.

Atentamente,

PROPONENTE:

NIT:

FIRMA

Representante legal:

C.C.

Email:

CARTA DE COMPROMISO – PERSONAL PROPUESTO

Lugar y fecha

Señores

CONJUNTO AVENIDA PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá

Referencia: Invitación a Cotizar para LA CONVOCATORIA PRIVADA CUYO OBJETO CORRESPONDE A LA IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE

Asunto: CARTA DE COMPROMISO

Yo _____, identificado con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, manifiesto mi voluntad y disponibilidad para prestar mis servicios profesionales como _____, con una dedicación del ____% del tiempo destinado para la ejecución de la obra, en caso de que el Oferente resultara adjudicatario del proceso de invitación cuyo objeto es: “IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE”, y dando expresa constancia de conocimiento de los términos de condiciones referente al personal propuesta.

Estaré atento a sus observaciones y dispuesto a resolver las inquietudes que pudieran presentarse en la evaluación de mi hoja de vida, para lo cual autorizo ser contactado de acuerdo con la información relacionada al pie de mi firma.

Atentamente,

Firma:

Nombre:

Cargo:

Teléfono:

Correo: @

ANEXO 9. ACREDITACION DE GARANTIA OFRECIDA PARA LOS TRABAJOS EJECUTADOS.

Lugar y fecha

Señores

CONJUNTO AVENIDA PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá

Referencia: Invitación a Cotizar para LA CONVOCATORIA PRIVADA CUYO OBJETO CORRESPONDE A LA IMPERMEABILIZACIÓN DE JARDINERAS Y ADOQUÍN- RESTAURACIÓN Y PINTURA SÓTANO 1 Y 2, DEL CONJUNTO AVENIDA PARQUE

Respetados Señores:

El suscrito, _____ identificado con documento de identidad No. _____ de _____, representando en calidad de (representante legal, apoderado u oferente persona natural) de (la persona jurídica) – NIT _____, de conformidad con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso INVITACIÓN A COTIZAR, ratifico que después de estudiar los términos de referencia, sus anexos y toda la información relacionada con el proceso, estamos en capacidad de ofrecer como parte integral de nuestra oferta, un periodo de garantía y estabilidad de: _____ años.

PERIODO DE ESTABILIDAD ADICIONAL: _____ años

Atentamente,

PROPONENTE:

NIT:

FIRMA

Representante legal:

C.C.

Email: