



BelaNova
Construcciones

CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ÁNGELES I P.H.
NIT: #####

**TÉRMINOS DE REFERENCIA
PARA:**

**CONSULTORIA Y TERMINOS DE REFERENCIA PARA EL MANTENIMIENTO DE
FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ÁNGELES PH**

**“INVITACIÓN ABIERTA PARA SELECCIONAR LA EMPRESA CON LA CAPACIDAD
ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y JURIDICA QUE EJECUTE EL CONTRATO N°
xxxxxxx REFERENTE A LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE FACHADAS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL”**

PROCESO DE SELECCIÓN N° 001

FECHA: 24 / 02 / 2026



TABLA DE CONTENIDO

1. CAPITULO 1.....	3
1.1. INFORMACION GENERAL.....	3
1.2. PROCESO	3
1.3. JUSTIFICACIÓN	3
1.4. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	3
1.5. INFORMACION DE LOS PROPONENTES	4
1.6. RESPONSABILIDAD DEL PROPONENTE	4
2. CAPITULO 2.....	4
2.1. DOCUMENTACION TECNICA	4
2.2. TIEMPOS DE LICITACION	4
2.3. VISITA AL SITIO DE EJECUCION DE LA OBRA	5
2.4. ACLARACIONES Y ADENDAS	5
2.5. SUMINISTRO POR PARTE DEL PROPONENTE	5
2.6. PLAZO DE EJECUCION DE OBRA.....	5
3. CAPITULO 3.....	6
3.1. PREPARACION DE LA PROPUESTA.....	6
3.2. VALIDEZ DE LA PROPUESTA.....	6
3.3. DOCUMENTACION DEL PROPONENTE Y EXPERIENCIA, FONDOS ECONOMICOS DEL PROPONENTE	6
POLIZAS.....	7
4. CALIFICACION DE LA PROPUESTA	7
4.1. CAUSALES DE RECHAZO.....	8
5. CAPITULO 5.....	8
5.1. ANTICIPO DE OBRA, CONDICIONES MANEJO DEL ANTICIPO, FLUJO DE CAJA, FLUJO DE FONDOS, FLUJO DE PERSONAL, SUMINISTRO DE INFORMES AVANCE DE OBRA Y RENDIMIENTO DE LOS MATERIALES	8

NOTA: La propuesta económica y financiera debe estar enlazada directamente con el Anexo N°2, “Especificaciones técnicas”, de lo contrario, será una causal de descarte inmediato.



1. CAPITULO 1

1.1. INFORMACION GENERAL

Todas las edificaciones necesitan ser mantenidas a lo largo del tiempo para que estén en condiciones de prestar sus servicios a las personas que las habitan; en este sentido, adquiere mayor importancia el proceso de mantenimiento de edificaciones que están destinadas a ser la vivienda de las personas.

Actualmente, CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ANGELES I, tiene la necesidad de realizar el mantenimiento de fachada y zonas comunes de la copropiedad, con el objeto de solucionar problemas puntuales en estas superficies y mantener en buen estado las que han mantenido su integridad a través del tiempo. Como regla general, es necesario establecer un programa de mantenimiento periódico para las diferentes superficies y materiales que componen EL CONJUNTO RESIDENCIAL, dado que las condiciones climáticas y atmosféricas de la ciudad de Bogotá, y la zona específica donde está ubicado EL CONJUNTO RESIDENCIAL, afectan de manera diferencial a cada uno de los elementos constitutivos y de protección de estas superficies.

1.2. PROCESO

Contrato de obra civil n° ##### por el cual CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ÁNGELES **P.H.** con nit. **No. #####**, legalmente representado por **####**, administradora de la propiedad, identificada con la cedula de ciudadanía no. **#####** de **Bogotá**, conforme a personería jurídica expedida por la alcaldía local de **####**, quien para efectos de este contrato en adelante se denominará el contratante.

1.3. JUSTIFICACIÓN

EL CONJUNTO RESIDENCIAL está construido hace más de 10 años, debido a que los elementos estructurales y sistemas de impermeabilización requieren de mantenimiento, sumado a un par de deficiencias constructivas, se empiezan a detectar deterioros que conllevan a pasos de agua (filtraciones) hacia el sótano llegando a causar posibles afectaciones a la estructura y los acabados, adicionalmente, hay zonas en mampostería donde se encuentra la capa superficial meteorizada lo que implica un grave deterioro de las fachadas.

Con el objetivo de mantener la habitabilidad, el patrimonio, la estética y funcionalidad DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, se oferta a los residentes hacer un trabajo profesional, de alta calidad y con los mejores materiales disponibles, de acuerdo al presupuesto propuesto para esta labor.

1.4. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Para la presente Invitación EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ÁNGELES celebrará un contrato de obra, **a todo costo, bajo la modalidad de precios unitarios fijos sin formula de reajuste.**



1.5. INFORMACION DE LOS PROPONENTES

EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ÁNGELES P.H. presume que toda la información que entregue el **PROPONENTE** es veraz y corresponde a la realidad. No obstante, **EL CONTRATANTE** podrá verificar la información suministrada en cualquier momento.

1.6. RESPONSABILIDAD DEL PROPONENTE

LOS PROPONENTES al elaborar su **OFERTA**, deberán incluir los aspectos y requerimientos necesarios **DESCRITOS EN EL ANEXO N°2 DONDE SE ESPECIFICAN LA METODOLOGIA Y LOS MATERIALES**, y también para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos inherentes a la ejecución de la obra, así mismo deben tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cualesquiera que ellos sean, se deberán basar estrictamente en sus propios estudios y estimativos técnicos, bajo su cuenta y riesgo. De manera especial, y respecto de los aspectos técnicos, deberá tenerse en cuenta la obligatoriedad de cumplir con las condiciones mínimas establecidas en estos Términos de Referencia.

2. CAPITULO 2

2.1.DOCUMENTACION TECNICA

La propuesta presentada por cada uno de los PROPONENTES, deberá contener como mínimo, los siguientes documentos técnicos:

- 1. *Fichas técnicas y de seguridad de los materiales a ser utilizados en la ejecución del proyecto.*
- 2. *Listado de equipos y herramientas.*
- 3. *Certificados de inspección de los equipos de seguridad.*
- 4. *Certificación de trabajos realizados con información de contacto*

2.2. TIEMPOS DE LICITACION

ACTIVIDAD	FECHA
Aviso y Publicación de Convocatoria	25/02/2026
Solicitud términos de referencia NOTA: debe enviarse un correo electrónico con la intención de participación, y si el contratista no manifiesta el interés durante el tiempo estipulado no se le permitirá el ingreso a la agrupación. Correos: proyectos@construccionesbelanova.com / admon.villadelosangeles@gmail.com	25/02/2026 - 27/02/2026 Hasta las 18:00 horas.
Visita al sitio de la obra NOTA: El contratista debe ser puntual, no se permitirá ingresos al conjunto después de las 8:30 am	28/02/2026 8:30 am
Cierre de la invitación, presentación de ofertas y documentos legales completos.	05/03/2026 hasta las 21:00 horas. Debe presentar en sobre sellado
Revisión y evaluación de ofertas de los Proponentes	06/03/2026 Desde las 7:00 am.

Las ofertas deben ser impresas y consignadas en un buzón que se encontrara en portería hasta el día de cierre de la convocatoria.



2.3. VISITA AL SITIO DE EJECUCION DE LA OBRA

Los proponentes deben realizar la visita técnica en las instalaciones de EL CONJUNTO RESIDENCIAL. En la visita se hará el registro sobre la asistencia y observaciones especiales a que haya lugar. Será responsabilidad de los interesados, inspeccionar el sitio de las obras para conocer las condiciones locales que pueden afectar el costo y la ejecución de los trabajos. Por lo anterior, la presentación de la oferta hará implícito el conocimiento y la aceptación de todas las condiciones bajo las cuales se harán los trabajos. Si el **PROPONENTE** no asiste, no podrá objetar durante la ejecución del contrato el desconocimiento de las condiciones físicas existentes.

Los proponentes que asistan a la visita les será enviado los términos de referencia con las especificaciones técnicas.

DIRECCION: CI 11A #78d-56, Bogotá

Google MAPS: <https://maps.app.goo.gl/dVD6jVXLBz3kfRmX7>

2.4. ACLARACIONES Y ADENDAS

Se realizarán por medio telefónico, correo electrónico o en su única visita a la obra con el interventor, las aclaraciones se darán únicamente a los proponentes que asistieron a la visita técnica de obra.

2.5. SUMINISTRO POR PARTE DEL PROPONENTE

- **EI PROPONENTE O CONTRATISTA** suministrará todas las instalaciones provisionales necesarias para realizar su trabajo.
- **EI PROPONENTE O CONTRATISTA** suministrará la dirección técnica y administrativa del proyecto; la mano de obra, seguridad social, las herramientas y los equipos requeridos para la construcción; los materiales consumibles; los materiales específicamente indicados como suministros a su cargo, y en general todos los elementos y operaciones necesarios para el cumplimiento del objeto del proyecto.
- **EI PROPONENTE O CONTRATISTA** suministrará todos los instrumentos, materiales y mano de obra requeridos para las pruebas de ensayo y control de calidad, y para verificar las actividades que se requieran en obra.
- **EI PROPONENTE O CONTRATISTA** suministrará todos aquellos servicios como transporte y alimentación, que su personal pueda requerir como consecuencia de la forma en que se organicen o programen los trabajos

NOTA: RECUERDEN QUE LOS MATERIALES SOLICITADOS SE ENCUENTRAN EN LAS ESPECIFICACIONES TENICAS, NO SE ACEPTARA OTRO MATERIAL QUE NO SEA EL EXPUESTO EN LOS PLIEGOS DE CONDICIONES.

2.6. PLAZO DE EJECUCION DE OBRA

El plazo máximo para la ejecución de estas obras será de **150 días calendario**.

Los trabajos deberán desarrollarse de acuerdo con el “Cronograma de Obra” presentado por el PROPONENTE O CONTRATISTA, incluyendo los ajustes que se convengan en definitiva entre **EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ANGELES I**.

El horario establecido para la ejecución de los trabajos será de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 4:30 p.m. - y los sábados de 8:00a.m. a 1:00 p.m.



3. CAPITULO 3

3.1. PREPARACION DE LA PROPUESTA

La propuesta se presentará en dos sobres que se entregarán cerrados, separados e identificados con los números 1 y 2. El Sobre No. 1 contendrá los documentos **ORIGINALES** y el sobre No. 2 un USB con una copia de los documentos y la propuesta en formato EXCEL.

Todas las páginas de la propuesta que tengan modificaciones o enmiendas, deberán ser convalidadas con la firma al pie de las mismas de quien suscribe la carta de presentación, de lo contrario se tendrán por no escritas. La carta de presentación original deberá estar debidamente firmada por el representante legal o el apoderado constituido para el efecto. Todos los documentos exigidos para su presentación en el sobre No. 1, se incluirán en el original y en la copia exacta de la propuesta en el sobre No. 2.

En caso de discrepancia entre la copia y el original, primarán los documentos que se encuentren en el sobre No 1. **Original**. Serán de cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y presentación de su propuesta, y EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ANGELES I en ningún caso, será responsable de los mismos.

NOTA: Será responsabilidad exclusiva del proponente la correcta identificación de la propuesta original, así como su copia, por lo tanto, **EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE LOS ANGELES I**, no asume responsabilidad alguna en el proceso de apertura de los sobres que contienen las propuestas si alguna viniere incorrectamente identificada.

La propuesta económica y financiera debe estar enlazada directamente con el Anexo N°2, “Especificaciones técnicas”, de lo contrario, será una causal de descarte inmediato.

3.2. VALIDEZ DE LA PROPUESTA

La propuesta debe sostenerse por 3 meses desde el momento del cierre de la convocatoria.

3.3. DOCUMENTACION DEL PROPONENTE Y EXPERIENCIA, FONDOS ECONOMICOS DEL PROPONENTE

- A. Carta de presentación de la oferta, suscrita por la Persona Natural o el Representante Legal de la empresa participante.
- B. Cotización formal incluyendo la Lista de Actividades.
- C. Lista de Actividades en formato Excel editable (Anexo 1).
- D. Tabla de APU's donde se sustenten los precios unitarios presentados en cada ítem de la Lista de Actividades.
- E. Fotocopia del RUT, especificando el régimen al que pertenece.
- F. Fotocopia del certificado de cámara de comercio no mayor a 60 días.
- G. Fotocopia legible de la cedula de ciudadanía del proponente o representante legal en el caso de personas jurídicas.
- H. Balance General y Estado de Resultados con corte a 31 de diciembre de 2022, firmados por el Contador y/o Revisor Fiscal en los casos que haya lugar, allegando copia de la respectiva tarjeta profesional de quien lo prepara.
- I. Original de la certificación de la visita de obra expedida por la Oficina de Administración.
- J. Original de la Certificación con la cual acredite el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 50 ley 789 de 2002 y demás



disposiciones sobre la materia (APORTES PARAFISCALES); suscrita por el Revisor Fiscal (si aplica) o por el Representante Legal del proponente si no se requiere revisor fiscal.

- K. Si es persona natural, la certificación la suscribirá directamente el proponente.
- L. Para el caso de las personas naturales, éstas deberán manifestar bajo la gravedad del juramento, si tienen empleados a su cargo, evento en el cual la certificación debe mencionar que se encuentran a paz y salvo por concepto de aportes a la seguridad social integral y parafiscales y que ha cumplido con dichas obligaciones a la presentación de la oferta.
- M. Surtida la protocolización del contrato, se deberán remitir los originales de las pólizas de cobertura que tengan como asegurado y beneficiario EL CONJUNTO RESIDENCIAL. y entregar así mismo las constancias de pago de las mismas.

POLIZAS

1. BUEN MANEJO DE ANTICIPO: Por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor del anticipo, vigente por el término de duración del contrato y hasta su liquidación.
 2. POLIZA DE ESTABILIDAD DE OBRA: Por el 30 % del valor del contrato y una duración de dos (2) años, después de terminada la obra.
 3. POLIZA DE CUMPLIMIENTO: Por un valor equivalente al veinte por ciento (30%) del valor total de contrato, vigente por el término de duración del mismo y tres (3) meses más.
 4. POLIZA DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES: Deberá garantizar el pago de salarios y prestaciones sociales, por una cuantía del 20% del valor total del contrato, vigente por el término de duración del mismo y tres (3) años más.
 5. POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL: Por un valor equivalente al diez por ciento (20%) del valor total del contrato, vigente durante el período de la obra y tres (3) meses más.
- *Debe enviarse la hoja de vida de los proponentes, con certificaciones de experiencia mínima de 5 años en obras similares, de lo contrario es causal de descarte.*
 - *El proponente debe enviar un balance económico de al menos 1 año anterior al año vigente.*

4. CALIFICACION DE LA PROPUESTA

FACTORES DE EVALUACION	PUNTAJE
Documentación técnica	10
Propuesta financiera	30
Experiencia Especifica	20
Experiencia general	15
Capacidad financiera	20
Valor agregado	5
<u>TOTAL</u>	<u>100</u>



BelaNova
Construcciones

4.1. CAUSALES DE RECHAZO

Cuando el proponente presente omisiones en la propuesta.

Cuando durante la Invitación se presenten circunstancias que alteren sustancial y desfavorablemente la capacidad financiera u operativa del proponente.

Cuando se compruebe confabulación entre los proponentes que altere la aplicación del principio de selección objetiva.

Cuando en la propuesta se encuentre información o documentos que contengan datos falsos, tergiversados, alterados, inexactos o tendientes a inducir en error al consejo de administración y Representante Legal DEL CONJUNTO RESIDENCIAL convocante.

Cuando no se anexen los documentos de contenido jurídico, técnico, financiero, presentación de la empresa y económico objeto de evaluación, .

Cuando el proponente no ajuste su propuesta a las condiciones específicas de contratación señaladas en los términos.

La propuesta económica y financiera debe estar enlazada directamente con el **Anexo N°2, "Especificaciones técnicas"**, de lo contrario, será una causal de descarte inmediato.

5. CAPITULO 5

5.1. ANTICIPO DE OBRA, CONDICIONES MANEJO DEL ANTICIPO, FLUJO DE CAJA, FLUJO DE FONDOS, FLUJO DE PERSONAL, SUMINISTRO DE INFORMES AVANCE DE OBRA Y RENDIMIENTO DE LOS MATERIALES

El anticipo será del 30% del valor del contrato, se solicitará el suministro del 80% de los materiales, la capacidad financiera del contratista debe suplir el flujo de caja hasta el primer corte de obra.

El día que se realice el acta de inicio del proyecto, el contratista está en la obligación de entregar el flujo de caja, flujo de fondos y flujo de personal.

Debe certificar el 100% de un ingeniero civil o arquitecto residente de obra, una persona de seguridad industrial al 100%, y un supervisor o director de proyecto con una concentración del 20% en obra.

El ingeniero residente designado por el contratista debe entregar informes semanales de avance de obra y control de insumos y rendimientos reales.

Cordialmente

Germán Yesid González Martínez
Ingeniero civil

Residente de obra

Construcciones BelaNova S.A.S

Teléfono Móvil: +57 319 6356165

Sede Principal: Calle 25 No 99 – 08

Correo: Gerencia@construccionesbelanova.com



BelaNova
Construcciones