

CONVOCATORIA / INVITACIÓN A PARTICIPAR

PROCESO PRIVADO No. 2026-02

CONSULTORÍA TÉCNICA PARA FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN – PANTALLA SUR

Conjunto Residencial Santa María de la Esperanza PH

CAPÍTULO 1 – IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Naturaleza: Consultoría técnica especializada.

Régimen jurídico: Derecho privado – Ley 675 de 2001.

Tipo de proceso: Invitación privada con inscripción previa obligatoria.

Nombre del conjunto: Conjunto Residencial Santa María de la Esperanza PH

El presente proceso tiene como finalidad seleccionar un consultor especializado para la formulación técnica integral del proyecto de intervención de la Pantalla Sur (fachada) del Conjunto.

CAPÍTULO 2 – ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El presupuesto aprobado previamente para obras de fachadas, pantalla sur y cubiertas fue estructurado sin contar con un estudio patológico específico de la Pantalla Sur que sustente técnicamente las cantidades de obra proyectadas.

La Asamblea Extraordinaria aprobó la necesidad de formular y evaluar técnicamente el proyecto antes de su ejecución definitiva.

En consecuencia, se requiere una consultoría técnica especializada que permita:

- Diagnosticar el estado estructural real de la Pantalla Sur.
- Validar técnicamente las cantidades y especificaciones.
- Formular el proyecto definitivo listo para contratación privada de obra.
- Determinar, si corresponde, la necesidad de reforzamiento estructural conforme normativa vigente.

CAPÍTULO 3 – OBJETO

Contratar la consultoría técnica especializada para realizar la formulación integral del proyecto de intervención de la Pantalla Sur, incluyendo diagnóstico patológico, validación presupuestal y eventual diseño de reforzamiento estructural si técnicamente procede.

CAPÍTULO 4 – ALCANCE TÉCNICO GENERAL

El consultor deberá desarrollar como mínimo las siguientes etapas:

4.1 Revisión Documental

- Análisis de Términos de Referencia previos.
- Revisión del presupuesto preliminar aprobado.
- Revisión de planos estructurales disponibles.
- Identificación de vacíos técnicos.

4.2 Estudio Patológico Técnico

- Levantamiento detallado de lesiones.
- Ensayos no destructivos y destructivos.
- Evaluación de estado del acero y recubrimientos.
- Identificación de mecanismos de deterioro.

4.3 Diagnóstico Estructural

- Determinación técnica del nivel de afectación.
- Evaluación de capacidad resistente.
- Matriz técnica de decisión.

4.4 Validación del Proyecto Preliminar

- Verificación de cantidades.
- Análisis crítico del presupuesto existente.
- Ajustes técnicos sustentados.

4.5 Formulación del Proyecto Definitivo

- Cantidades definitivas.
- Análisis de precios unitarios.
- Especificaciones técnicas.
- Procedimiento constructivo.
- Cronograma de ejecución.

4.6 Diseño de Reforzamiento (Condicionado)

Solo procederá si el diagnóstico demuestra insuficiencia estructural conforme normativa vigente (NSR-10, Intervención de edificaciones existentes).

El detalle técnico estará contenido en los Términos de Referencia.

CAPÍTULO 5 – CRONOGRAMA DEL PROCESO

Actividad	Fecha
Publicación convocatoria	2 marzo de 2026

Periodo de inscripción	Hasta 7 marzo de 2026.
Visita técnica obligatoria	9 marzo 2026 - 14:00h
Envío TDR a inscritos	A partir del 2 de marzo de 2026.
Observaciones a TDR	11 de marzo 2026 hasta las 17:00h
Respuestas y adendas	13 marzo 2026
Cierre recepción de propuestas	18 marzo 2026 – 17:00h. Sobre sellado físico.
Preselección propuestas	23 marzo 2026
Adjudicación de propuestas	Asamblea ordinaria de propietarios, 29 marzo 2026
Presentación Asamblea	29 marzo 2026

Cualquier información podrá ajustarse mediante adenda oficial enviada a los oferentes inscritos cuando razones técnicas o administrativas así lo requieran.

CAPÍTULO 6 – INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA

Los interesados en participar en el presente proceso deberán formalizar su inscripción dentro del plazo establecido en el cronograma, enviando al correo: convocatoriascrsantamaria@gmail.com los siguientes documentos:

- Formato Único de Inscripción debidamente diligenciado y firmado.

Para lo cual los interesados deberán solicitarlo al correo electrónico y una vez verificada la información, se enviarán por correo electrónico los Términos de Referencia completos del proceso.

Solo podrán presentar propuesta quienes:

1. Se encuentren formalmente inscritos.
2. Hayan recibido los Términos de Referencia.
3. Hayan asistido a la visita técnica obligatoria.

La no formalización de la inscripción será causal de rechazo automático.

CAPÍTULO 7 – REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES

Las propuestas que se presenten deben ser de personas jurídicas o naturales, con experiencia mínima de 5 años, con personal certificado y que no presenten inhabilidades / conflictos con los TDR, ni que los proponentes tengan vínculos comerciales ni familiares con la administración, propietarios y el consejo de administración.

CAPÍTULO 8 – VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

La visita técnica será requisito habilitante.

Fecha y hora: según cronograma.

Lugar: Conjunto Residencial Santa María de la Esperanza PH.

La no asistencia será causal automática de rechazo de la propuesta.

CAPÍTULO 9 – PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Las propuestas deberán presentarse en sobre cerrado dentro del plazo establecido en el cronograma.

La propuesta deberá incluir:

- Experiencia certificada.
- Metodología de trabajo.
- Equipo profesional.
- Propuesta económica discriminada por componentes:
 - Componente A – Formulación integral.
 - Componente B – Diseño de reforzamiento (condicionado).

CAPÍTULO 10 – CRITERIOS GENERALES DE EVALUACIÓN

La evaluación considerará:

- Propuesta económica.
- Cumplimiento técnico ofertado.
- Experiencia específica.
- Metodología.
- Equipo profesional.
- Plan de ejecución,
- Plazo ofrecido y alcance técnico propuesto.

La ponderación detallada estará definida en los Términos de Referencia.

CAPÍTULO 11 – CONDICIÓN DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación y suscripción del contrato correspondiente al presente proceso quedará condicionada a la aprobación presupuestal por parte de la Asamblea General Ordinaria del Conjunto y, adicionalmente, a la elección que se realizará mediante votación de la Asamblea, resultando adjudicado el proponente que obtenga la mayoría de los votos emitidos. En caso de que el adjudicado de la oferta no se presente en la continuidad del proceso o que por cualquier razón no se pueda realizar la adjudicación, por alguna inhabilidad frente al proceso, se tendrá presente en orden el siguiente participante con la siguiente votación y así sucesivamente.

El adelantamiento de las etapas de inscripción, evaluación y recomendación no genera obligación contractual.

CAPÍTULO 12 – CAUSALES GENERALES DE RECHAZO

- No formalizar inscripción.
- No asistir a la visita técnica.
- No cumplir requisitos mínimos.
- No discriminar componentes económicos.
- Presentar propuesta incompleta.

CAPÍTULO 13 – RESERVA

El Conjunto podrá aceptar o rechazar cualquier propuesta o declarar desierto el proceso sin obligación de adjudicar. La información técnica, jurídica y económica presentada por los oferentes será utilizada exclusivamente para fines de evaluación del presente proceso. El Conjunto se compromete a no divulgar a terceros no autorizados el contenido detallado de las propuestas, salvo requerimiento legal o decisión adoptada por la Asamblea General dentro del marco de sus competencias.

Tratamiento de información y datos personales. La información técnica, jurídica y económica presentada por los oferentes, incluida aquella que contenga **datos personales** (p. ej. nombres, identificación, correos, teléfonos, certificaciones, experiencia, referencias y demás información asociada), será tratada por el Conjunto en calidad de **Responsable del Tratamiento, exclusivamente** para las finalidades del presente proceso, en particular: (i) recepción, verificación y **evaluación** de propuestas; (ii) comparación de ofertas; (iii) elaboración de informes y soportes de decisión; (iv) **selección, adjudicación y eventual contratación**; y (v) gestión precontractual, contractual y poscontractual relacionada.

El Conjunto se obliga a garantizar la **confidencialidad, seguridad y circulación restringida** de la información, implementando medidas administrativas, técnicas y humanas razonables para evitar su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado, conforme a los principios de la Ley 1581 de 2012 (**legalidad, finalidad, libertad, veracidad/calidad, transparencia, acceso y circulación restringida, seguridad y confidencialidad**).

La información **no será divulgada** a terceros no autorizados ni utilizada para fines distintos a los aquí previstos. Solo podrá compartirse: (a) con miembros de los órganos de administración y control del Conjunto **estrictamente** necesarios para decidir dentro de sus competencias (incluida la Asamblea General cuando corresponda); (b) con **encargados** o proveedores que apoyen el proceso (p. ej. asesoría jurídica, contable o técnica), bajo deber de confidencialidad y con obligaciones de tratamiento conforme a la ley; o (c) por **requerimiento de autoridad competente** o deber legal.

Los oferentes, en su calidad de titulares, podrán ejercer en cualquier momento los derechos de **conocer, actualizar, rectificar, suprimir** sus datos y **revocar la autorización**, así como presentar consultas o reclamos, en los términos de los artículos 8, 14 y 15 de la Ley 1581 de 2012. Cuando el tratamiento requiera autorización, ésta se entenderá solicitada y otorgada con la presentación de la propuesta, sin perjuicio del deber del Conjunto de conservar el soporte correspondiente y de informar la política o aviso de privacidad aplicable.

La información será conservada únicamente por el **tiempo necesario** para cumplir las finalidades del proceso y las obligaciones legales o contractuales aplicables, tras lo cual se suprimirá o anonimizará, según corresponda.