

EDIFICIO CAPITAL 134 PH
NIT. 900.547.553-4
CARRERA 23 # 134 A - 24
Email: edificiocapital134@gmail.com

OBJETO: CONTRATAR LAS OBRAS PARA EL MANTENIMIENTO GENERAL DE FACHADAS Y PUNTOS FIJOS INTERNOS DEL EDIFICIO CAPITAL 134

CONDICIONES PARA OFERTAR TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN



BOGOTÁ D.C.

MARZO 24 DE 2026

1. CAPITULO 1. MARCO GENERAL.

1.1. OBJETO.

Contratar la ejecución de obras para EL **MANTENIMIENTO INTEGRAL DE FACHADAS, CULATAS, VENTANERÍA, BALCONES Y PUNTOS FIJOS** del **EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**, ubicado en la **CARRERA 23 # 134 A - 24 BOGOTÁ D.C.**, mediante el procedimiento consistente en invitación privada, adjudicación y celebración del respectivo Contrato de Obra civil a costo global fijo sin formula de reajuste con cantidades de obra referenciales, en las condiciones especificadas en el presente documento.

1.2. ALCANCE.

Mantenimiento general de las fachadas, que básicamente consiste en, garantizar la conservación, funcionalidad y estética de los elementos del conjunto mediante un mantenimiento integral que incluye los Resanes, limpieza, repintado y sellado de juntas para prevenir filtraciones; el mantenimiento de la Ventanería: Reparación de sellos, lubricación de herrajes y protección de vidrios y marcos, el mantenimiento general de Balcones y barandas: Resanes, sellado y repintado de barandas para seguridad y durabilidad. Y de los Puntos fijos: Limpieza, repintado y/o impermeabilización, reparación de filtraciones y sellado de uniones.

1.3. LUGAR.

El Edificio Capital 134 está ubicado en la CARRERA 23 # 134 A - 24 localidad de Usaquén, de Bogotá D.C.

1.4. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

Para efectos del presente proceso, se entiende por régimen jurídico aplicable el

conjunto de normas, principios y disposiciones legales que regulan el proceso de selección y el contrato que de este se derive.

En ese sentido, el presente proceso de selección y el contrato correspondiente están sometidos al régimen jurídico del derecho privado, por lo cual se regirán por la Constitución Política, las normas del Código Civil y del Código de Comercio, y las demás disposiciones legales concordantes y vigentes en la República de Colombia que resulten aplicables a la materia.

Las normas aplicables conforme a la legislación colombiana se presumen conocidas por todos los oferentes.

1.5. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo para la ejecución del contrato que se derive del presente proceso de selección es de sesenta (60) días calendario contados a partir del perfeccionamiento del contrato, la presentación de las pólizas de garantías con su correspondiente recibo de pago, la firma del acta de inicio de obra y hecho efectivo el anticipo pactado. Se provee una semana de adecuación logística de obra, tiempo que está por fuera del plazo de ejecución.

1.6. VALIDEZ DE LA OFERTA.

El contratista deberá indicar la validez de la oferta en meses y este tiempo, no podrá ser inferior a dos (2) meses contados a partir de la fecha de entrega.

1.7. TIPO DE CONTRATO.

El contrato de obra civil se deberá ejecutar a **COSTO GLOBAL FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE CON CANTIDADES DE OBRA REFERENCIALES.**

2. INFORMACIÓN Y REQUISITOS DEL OFERENTE.

2.1. INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL OFERENTE.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que los oferentes alleguen a este proceso de selección es veraz y corresponde a la realidad. No obstante, el **CONTRATANTE**, se reserva el derecho de corroborar la veracidad de la información suministrada por los oferentes. En caso de llegarse a comprobar que la información aportada no corresponde a la realidad se procederá al rechazo de la oferta.

2.2. CALIDADES DEL OFERENTE - REQUISITOS PARA PARTICIPAR.

Para el presente proceso de selección podrán participar personas jurídicas o personas naturales, el oferente debe acreditar cinco (5) certificaciones de ejecución de proyectos con 2.000 metros cuadrados de pintura e impermeabilización de fachadas en los dos últimos años, de semejantes condiciones a las requeridas para la intervención del **EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**

Nota: Se acepta dos (2) certificaciones que las dos sumen 10.000 metros cuadrados como mínimo.

2.3. INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO, RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE Y EXCLUYENTES DE RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN.

Será responsabilidad del oferente conocer todas y cada una de las implicaciones que con lleva la presentación de su oferta y para tal efecto deberá realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para su presentación sobre la base de un examen cuidadoso de las características del negocio, por la sola presentación de la propuesta se considera que el oferente ha realizado el examen completo de los **TÉRMINOS DE REFERENCIA, REALIZO LAS MEDICIONES Y VERIFICO LAS**

CANTIDADES DE OBRA PARA LA PRESENTACIÓN DE UNA PROPUESTA A TODO COSTO y REVISO DENTRO DEL PROCESO DE SELECCIÓN todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de la misma. La exactitud, confiabilidad o integridad de la información que tenga a bien consultar el oferente se encuentra bajo su propia responsabilidad, e igualmente la interpretación que haga de la información que obtenga a partir de las declaraciones realizadas durante el transcurso de cualquier audiencia, visita o reunión. **EL EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**, no entregará para los fines de presentación y preparación de propuestas para el presente proceso, documentación o manuales de ninguna naturaleza asociados a las descripciones y especificaciones técnicas de los servicios que se van a adquirir. En consecuencia, es responsabilidad del oferente, al asumir los deberes de garantía asociados con la prestación del servicio que se solicitan a través de la presente contratación, conocer plenamente las condiciones técnicas de los servicios a prestar, sin perjuicio de la facultad que asiste a los interesados de solicitar por escrito información puntual que le permita precisar los aspectos que puedan incidir en la formulación de su propuesta. La circunstancia de que el oferente no haya obtenido toda la información que pueda influir en la determinación de su oferta, no lo eximirá de la obligación de asumir las responsabilidades que le correspondan, ni les dará derecho a reclamaciones, reembolsos, ajustes de ninguna naturaleza o reconocimientos adicionales por parte del contratante, en el caso de que cualesquiera de dichas omisiones deriven en posteriores sobre costos para el contratista. Como consecuencia de lo anterior, el oferente, al elaborar su propuesta, deberá tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cualesquiera que ellos sean, se deberán basar estrictamente en sus propios estudios económicos y en sus propias estimaciones.

Cada oferente sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de su propuesta, por lo cual **EDIFICIO CAPITAL 134 PH.**, no será responsable en ningún caso de dichos costos, cualquiera que sea el resultado del proceso de selección. Igualmente, corresponderá al oferente la responsabilidad de determinar, evaluar y asumir los

impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier otra naturaleza que con lleve la celebración del contrato.

3. PROCESO DE SELECCIÓN

3.1. APERTURA DEL PROCESO.

27 de marzo de 2026.

3.2. FECHA DE PUBLICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE CONDICIONES DEFINITIVOS.

27 de marzo de 2026.

3.3. COMUNICACIÓN DE MANIFESTACIÓN DE INTERÉS EN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN.

Las cartas de interés de participación en el proceso deberán ser enviados al correo electrónico de la administración edificiocapital134@gmail.com desde el 27 de marzo hasta el 6 de abril del 2026, desde las 9:00 a.m. a 5:00 p.m. para el caso de los correos electrónicos no se tendrán en cuenta los que lleguen a la bandeja de entrada después de la hora de cierre, tampoco serán tenidos en cuenta las cartas de intención que se envíen por correo certificado o cualquier otro medio de mensajería. Las cartas de intención deberán presentarse en papel membretado de la empresa y contener el número de NIT y la firma del representante legal.

3.4. VISITA TÉCNICA (OBLIGATORIA).

La visita de obra se realizará el 8 de abril de 2026 a las 9:00 am; el lugar de reunión será la oficina de administración del **EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**, ubicada en la dirección Carrera 23 # 134 A – 24, Bogotá D.C.

Durante la visita, los proponentes deberán verificar en sitio las condiciones de la edificación, así como las características técnicas de las áreas a intervenir y las cantidades de obra, con el fin de estructurar adecuadamente su propuesta. En este sentido, no se aceptarán reclamaciones posteriores derivadas del desconocimiento de las condiciones existentes en campo.

3.5. ACLARACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.

Se recibirán consultas para aclaración de los términos de referencia y dudas generadas, los días 9 y 10 de abril de 2026, vía correo electrónico. Email: edificiocapital134@gmail.com

3.6. RESPUESTAS A LAS ACLARACIONES.

Se enviarán a los correos electrónicos de los proponentes a más tardar el 14 de abril del 2026.

3.7. ENTREGA DE PROPUESTAS.

Las propuestas deberán ser presentadas el 17 de abril de 2026, en el horario comprendido entre las 9:00 a.m. y las 4:00 p.m., en la oficina de administración del **EDIFICIO CAPITAL 134**, en medio físico, debidamente foliadas, con todos sus anexos y contenidas en sobre sellado (original).

De manera simultánea, el proponente deberá remitir copia íntegra de la propuesta en medio magnético (formato digital) al correo electrónico edificiocapital134@gmail.com, dentro del mismo plazo establecido.

En caso de presentarse discrepancias entre la versión física y la versión digital de la propuesta, prevalecerá en todos los efectos la información contenida en el documento físico radicado en la oficina de administración.

3.8. CONCEPTOS Y EVALUACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO, JURÍDICO, ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Del 22 al 27 de abril de 2026 el Consejo de Administración, la administración y asesores, darán su concepto a la administración en Acta respectiva.

3.9. ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del trabajo se realizará con posterioridad al pronunciamiento del Consejo de Administración y a la realización de la respectiva entrevista a los proponentes que sean preseleccionados, de conformidad con los criterios de evaluación establecidos. Se estima como fecha para publicar la adjudicación, el 28 de abril de 2026.

3.10. LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La fecha de legalización del respectivo contrato está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración, y/o la Asamblea General de Copropietarios, según lo defina la Agrupación. Se estima como fecha de perfeccionamiento del contrato, el 30 de abril de 2026.

3.11. CRONOGRAMA DEL PROCESO.

ACTIVIDAD	FECHA	HORA	OBSERVACIONES
	DESDE - HASTA		
Publicación de términos de referencia y condiciones definitivas	27 de marzo de 2026.	9:00 a.m. a 4:00 p.m.	En carteleras del Edificio, grupos de comunicación y grupos de P.H.
Carta de manifestación de interés	27 de marzo al 6 de abril 2026.	9:00 a.m. a 5:00 p.m.	Correo electrónico edificiocapital134@gmail.com o en físico en Admon.
Visita técnica obligatoria	8 de abril del 2026	9:00 a.m.	Se realizará en compañía de la Admón.

Consulta de inquietudes a los términos de la invitación	9 de abril hasta el 10 de abril del 2026.	9:00 a.m. A 4:00 p.m.	Se recibirán por correo electrónico edificiocapital134@gmail.com
Respuesta de Consultas e Inquietudes	14 de abril del 2026	9:00 a.m. a 4:00 p.m.	Mediante Comunicación o Correo Electrónico
Cierre - Presentación de propuestas	17 de abril del 2026	9:00 a.m. a 4:00 p.m..	Se levantará acta en que conste el número de ofertas con los folios contenidos en cada oferta. Medio físico y magnético.
Calificación de Ofertas	22 de abril hasta el 27 de abril del 2026	4:00 p.m.	Se hará la calificación por el Consejo de Administración, la administración y asesores según los criterios establecidos.
Publicación adjudicación del Contrato	28 de abril del 2026	9:00 a.m. a 4:00 p.m.	Se publicará en carteleras de la agrupación y notificará por correo Electrónico
Perfeccionamiento y Legalización del Contrato	30 de abril del 2026	9:00 am	Este se realizará previa aprobación del Consejo y/o la Asamblea según lo definan.

3.12. ACTA DE INICIO DE ACTIVIDADES DE OBRA.

Se suscribirá acta de inicio de ejecución de las obras por parte del contratista, Interventoría y representante legal del **EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**

4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

4.1. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.

La oferta debe ser presentada por escrito, en original, debidamente encuadernada y foliada, con su respectiva tabla de contenido en estricto orden numérico consecutivo ascendente. Además, enviada al correo electrónico edificiocapital134@gmail.com La carpeta y/o sobre debe estar cerrado y rotulado de la siguiente manera:

EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.

OBJETO: MANTENIMIENTO INTEGRAL DE FACHADAS, CULATAS, VENTANERÍA, BALCONES Y PUNTOS FIJOS DEL EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.,

NOMBRE DEL PROPONENTE:

DIRECCIÓN DEL PROPONENTE:

TELÉFONO DEL PROPONENTE

No. FOLIOS:

CORREO ELECTRÓNICO:

DIRECCIÓN:

4.2. DILIGENCIAMIENTO DE LOS FORMULARIOS.

Todos los formularios anexos al proceso de selección deberán estar debidamente diligenciados.

4.3. OBLIGACIONES DEL OFERENTE.

Las obligaciones asumidas por el oferente en el caso de resultar adjudicatario del **PROCESO DE SELECCIÓN** son:

- ✓ La obligación de suscribir el contrato ofrecido, en los términos y dentro de los plazos y condiciones previstos en el presente Pliego de Condiciones.
- ✓ La obligación de suscribir y entregar al **EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**, las garantías, con el lleno de las condiciones y requisitos que correspondan.
- ✓ El cumplimiento de los requisitos establecidos como condiciones de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

5. DOCUMENTOS Y CONTENIDO DE LA OFERTA.

A la oferta debe anexarse los siguientes documentos, los cuales se presentarán en el siguiente orden:

5.1. DOCUMENTOS DE CARÁCTER JURÍDICO.

5.1.1. Carta de Presentación.

La oferta deberá estar acompañada de la carta de presentación firmada por el Representante Legal, diligenciada conforme al Formulario No. 1 “**Carta de Presentación de la Propuesta**”. Junto con la misma, deberá aportarse copia legible del documento de identificación de quien la suscribe.

En caso de que el Representante Legal no ostente la calidad de Arquitecto y/o Ingeniero, la propuesta deberá contar obligatoriamente con el aval técnico de un profesional en arquitectura o ingeniería, según corresponda, debidamente matriculado y habilitado para el ejercicio de su profesión, en cumplimiento de la normativa vigente aplicable.

Cuando los oferentes actúen a través de un representante o apoderado deben acreditar mediante documento legalmente expedido, que su representante o apoderado, está expresamente facultado para presentar la oferta y firmar el contrato respectivo.

5.1.2. Validez de la Oferta.

Las ofertas deberán tener un término de validez de DOS (02) MESES contados a partir de la fecha definitiva del cierre de ofertas.

5.1.3. Certificado de existencia y representación legal.

Debe presentar el Certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición no superior a un (1) mes a la presentación de la oferta, expedido por la Cámara de Comercio, donde conste que la duración de la sociedad no es inferior a la vigencia del contrato y tres (3) años más y en el

cual se contemple dentro del objeto social la actividad de prestación de servicios de ingeniería, arquitectura, construcción de obras civiles y/o mantenimiento de instalaciones. La antigüedad de creación de mínimo 10 años.

5.1.4. Identificación tributaria. RUT.

El oferente indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos al que pertenece, para lo cual aportará con la oferta copia del Registro Único Tributario - RUT; cuando intervengan como responsables del impuesto sobre las ventas, por realizar directamente la prestación de servicios gravados con dicho impuesto.

5.1.5. Inscripción en el registro mercantil.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 28 del Código de Comercio, los proponentes, deberán acreditar su existencia y representación legal o matrícula en el registro mercantil respectivamente, mediante la presentación del certificado otorgado por la Cámara de Comercio o por la entidad competente, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario, contados retroactivamente a partir de la fecha de cierre del presente proceso, cuya matrícula debe estar renovada y vigente a la Fecha de presentación de la oferta.

La vigencia de la sociedad deberá tener un término de duración igual o superior al del contrato y tres (3) años más, la antigüedad de la Empresa no podrá ser inferior a 10 años.

5.1.6. Boletín de responsables fiscales.

Certificado expedido por la Contraloría General de la República, en el cual se verificará que el oferente no se encuentre reportado como responsable fiscal en el boletín de responsables fiscales de conformidad en el Art. 60 de la Ley 610/2000.

5.1.7. Certificado de antecedentes disciplinarios.

Expedido por la Procuraduría General de la Nación, con fecha de expedición no superior a un (1) meses a la presentación de la oferta.

5.1.8. Certificado de antecedentes Judiciales.

Expedido por la Policía Nacional de Colombia, con fecha de expedición no superior a 30 días a la presentación de la oferta.

5.1.9. Certificado de reporte de SG-SST ante Ministerio de Trabajo.

Se deberá presentar certificado expedido por el ministerio de trabajo donde conste que el proponente cuenta con su SG-SST al día en un cumplimiento mínimo del 90%, según ARL.

5.2. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO.

5.2.1. Estados financieros.

Los oferentes deben presentar el Balance General, Estado de Resultados, del año 2025 adicionando información contable con corte a 30 de diciembre de 2025, Los Estados financieros deben venir firmados por el Representante Legal y el Contador Público Titulado que lo certifique.

Fotocopia legible de la Declaración de Renta del año 2025 acorde con los plazos establecidos para tal fin.

El oferente debe presentar fotocopias de las tarjetas profesionales acompañadas del certificado de antecedentes disciplinarios vigente, del Contador que certifica los estados financieros y/o del Revisor Fiscal cuando por disposición legal estén obligados a tenerlo o Contador Público Independiente, expedido por la Junta Central de Contadores.

5.2.2. Indicadores financieros del oferente.

EL CONTRATANTE verificará la consistencia de las cifras presentadas en el Balance General y el Estado de Resultados, efectuará el análisis a los estados financieros con corte a 30 de diciembre de 2025, expresados en pesos colombianos y verificará los indicadores financieros. La capacidad financiera se acreditará así:

5.2.3. Razón de endeudamiento (e).

La razón de endeudamiento para el presente proceso de selección debe ser igual o inferior al cincuenta por ciento (50%). Se define endeudamiento como la razón existente entre el Pasivo Total y el Activo Total.

5.2.4. Capital de trabajo (ct).

Capital de trabajo (Activo Corriente – Pasivo Corriente) = igual o superior al 100% del presupuesto presentado por el ofertante.

El capital de trabajo debe ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto estimado por el oferente para la presente contratación, en el evento en que no cumpla con este requerimiento, el oferente será eliminado

por no contar con capital de trabajo requerido.

5.3. DOCUMENTOS DE CARÁCTER TÉCNICO.

5.3.1. Certificación experiencia.

El oferente deberá aportar fotocopia o copia de mínimo cinco (05) certificaciones de experiencia, actas de entrega a satisfacción de proyectos y contratos ejecutados con entidades del sector Público o Privado, referentes a las obras de construcción, edificación, mantenimiento, impermeabilización de cubiertas, y los demás al objeto del presente proceso, **POR UN VALOR IGUAL O SUPERIOR A VALOR TOTAL OFERTADO**, así mismo se deberá certificar 1.200 metros cuadros de intervención en fachadas, el cual podrá ser con una sola o máximo las cinco certificaciones.

5.3.2. Cronograma de Obra.

El oferente, deberá presentar obligatoriamente un cronograma de obra en donde se especifique cada una de las actividades a ejecutar y se detallen los tiempos de inicio, ejecución y terminación de manera clara, con el fin de hacer un correcto seguimiento y control de las obras a contratar.

5.3.3. Responsabilidad del contratista frente a terceros, al personal contratado y otros.

El oferente, de manera escrita y expresa, deberá comprometerse a hacerse responsable por los riesgos y perjuicios que se causen a terceros en razón o con ocasión de la ejecución y cumplimiento del contrato. Los trabajadores que el contratista seleccionado utilice para el desarrollo de este contrato serán escogidos por él en su condición de patrono y entre estos y el **EDIFICIO CAPITAL 134 PH.**, no existirá vínculo laboral alguno, en consecuencia, será

responsabilidad del contratista seleccionado el pago de sus salarios y sus prestaciones sociales a que haya lugar. No obstante, lo anterior **EDIFICIO CAPITAL 134 PH.**, podrá solicitar el reemplazo de cualquiera de los trabajadores vinculados por el contratista seleccionado al servicio del contrato, previa justificación.

5.3.4. Visita Técnica.

El oferente deberá presentar la constancia a la visita de obra que se realizará de acuerdo con los plazos del proceso de selección CAPITULO 3, a la cual debe asistir en representación del oferente el representante legal o director de obras, con el objeto de conocer físicamente las instalaciones donde se desarrollará el objeto del contrato, quien deberá presentar curso de alturas o en su defecto ARL nivel 5. La visita de obra es de obligatorio cumplimiento, en consecuencia, quien no se presente o no presente los documentos requeridos, no será tenido en cuenta y no podrá presentar su oferta.

6. PERSONAL.

6.1. PERSONAL PROFESIONAL OFRECIDO.

Para acreditar la experiencia exigida del personal profesional se debe entregar junto con la hoja de vida, copia de la tarjeta profesional y certificado de vigencia expedido por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería o el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura con la fecha de expedición de la matrícula profesional y certificaciones de trabajo.

El oferente que presente la propuesta deberá contar mínimo con el siguiente personal profesional, con las siguientes calidades:

DIRECTOR DE OBRA: El oferente deberá especificar el profesional que asumirá la dirección de la obra, quien deberá ser Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia profesional general mínima de SIES (6) años y experiencia específica mínima de CUATRO (4) años en la ejecución de proyectos similares al objeto del presente proceso de selección.

RESIDENTE DE OBRA: El oferente, deberá contar con un Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia profesional general mínima de CINCO (5) años y específica mínima de DOS (2) años, en la ejecución de proyectos similares al objeto del presente proceso de selección. Permanencia en la obra de tiempo completo.

RESIDENTE SST: El oferente deberá contar con un profesional o tecnólogo en seguridad y salud en el trabajo, que cuente con certificado de coordinador de trabajo en alturas con experiencia específica de DOS (2) años en proyectos similares. Permanencia del 50% en obra.

7. FICHA TÉCNICA.

7.1. DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS A REALIZAR.

Para la ejecución del objeto del contrato se describirán las actividades a realizar, aclarando que el contratista debe conocer el proceso de ejecución y la omisión en este capítulo de alguna actividad no exonera al contratista de su responsabilidad y las garantías asociadas al contrato. Para la correcta ejecución de estas actividades se deben considerar la reglamentación vigente.

Para el trabajo en alturas Resolución 4272 de 2021 y demás que se encuentren vigentes durante la ejecución del contrato.

Para la ejecución de los trabajos de obra enfocados en MANTENIMIENTO INTEGRAL DE FACHADAS, CULATAS, VENTANERÍA, BALCONES Y PUNTOS

FIJOS DEL EDIFICIO CAPITAL 134 PH.

La empresa seleccionada deberá realizar y garantizar que se ejecuten correctamente las siguientes actividades:

7.2. OBRAS PRELIMINARES.

7.2.1. Campamento y almacén Edificio Capital 134 P.H.

Suministrara un espacio donde se pueda almacenar los materiales y sirva de campamento. Las adecuaciones o implementación de seguridad que sean necesarias correrán por cuenta DEL CONTRATISTA.

Una vez terminada la obra, el área asignada para campamento y almacén, deberá ser entregada por EL CONTRATISTA en las condiciones que existían inmediatamente antes de iniciar los trabajos. Se entiende que todas estas actividades son por cuenta y riesgo del CONTRATISTA, y su valor deberá estar incluido en el valor total del proyecto.

7.2.2. Señalización temporal para las obras.

EL CONTRATISTA deberá suministrar e instalar la señalización preventiva, reglamentaria e informativa necesaria en los sitios de ejecución de los trabajos y en los lugares de alto riesgo, en las zonas interiores de paso y circulación peatonal y vehicular, inclusive en las zonas exteriores del **EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**, si fuere necesario.

EI CONTRATISTA deberá instalar por su propia cuenta los andamios, plataformas y elementos de cerramiento necesarios para la correcta ejecución de las obras y debida protección tanto del personal de obra como de la comunidad.

7.2.3. Retiro de escombros y aseo general.

El contratista asumirá el aseo y la limpieza de las acciones por la obra y de las afectaciones a terceros. Se debe considerar el aseo de la áreas intervenidas y trasiego de materiales. Unidad: Global.

7.3. CUADRO DE CANTIDADES.

Las siguientes son las **cantidades de obra que se presentan como referencia** del proyecto, las cuales deberán ser verificadas por los proponentes. En caso de ser aceptada, acepta que fueron verificadas, cualquier divergencia son de exclusiva responsabilidad del oferente.

Se presentan dos (2) cuadros de cantidades correspondientes a las opciones 1 y 2, en los cuales las cantidades de obra son idénticas, variando únicamente las especificaciones de los materiales considerados. En consecuencia, los proponentes deberán tener en cuenta y evaluar ambas opciones dentro de su propuesta.

OPCIÓN 1:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANTIDADES	V/UNITARIO	VALOR TOTAL
1	PRELIMINARES				
1,1	Protección de ventanería con polietileno	GL	1		
1,2	Demarcación de áreas a intervenir según el SST	GL	1		
1,3	Acondicionamiento del centro de acopio de materiales en el área asignada con demarcación	GL	1		
2	TRATAMIENTO DE FISURAS Y APLICACIÓN DE PINTURA EN CULATAS Y FACHADAS.				
2,1	Suministro y tratamiento de fisuras que se encuentren en la superficie de culatas y fachadas, utilizando SIKA SELLO PINTORES Y SikaTop®-122	GL	1		
2,2	suministro y aplicación de imprimante marca Pintuco IMPRIMAX 100 % Acrílico base agua de alta penetración en culatas y fachada	m2	350		
2,3	Suministro y aplicación Pintura acrílica Koraza doble vida 10 años de Pintuco color similar al existente en muros de fachadas a 2 manos	m2	350		

3	TRATAMIENTO DE LADRILLO CULATAS Y FACHADAS.				
3,1	Suministro y aplicación de boquilla de ladrillo con impermeabilizante para mortero SIKA-1	m2	1285		
3,2	Lavado de ladrillo con Rinse y R-74 a presión a 320 psi	m2	1285		
3,3	Suministro y aplicación de impermeabilizante SIKA TRANSPARENTE 10 AÑO	m2	1285		
3,4	Sustitución de piezas de ladrillo en mal estado	GL	1		
4	TRATAMIENTO DE TABLETAS FACHADA PRINCIPAL				
4,1	Suministro y aplicación de boquilla acrílica MARCA SIKA	m2	75		
4,2	Suministro de limpieza de tabletas con tapete y removedor de manchas.	m2	75		
5	TRATAMIENTO DE VENTANERÍA				
5,1	Suministro de Limpieza de ventanería	m2	529		
5,2	Suministro y aplicación de silicona transparente en borde de ventanas con SIKASIL-E SILICONA ANTI-HONGOS	ml	348		
5,3	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en alfajías	GL	1		
6	MANTENIMIENTO DE BALCONES				
6,1	Suministro, resanes de balcones con tratamiento de fisuras, con aplicación de pintura coraza 10 años Pintuco, incluye muros y techo de los mismo.	und	42		
6,2	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en balcones con compresor	und	42		
7	ASEO				
7,1	Aseo general de las áreas intervenidas y retiro de material de la obra	gl	1		
8	PUNTOS FIJOS				
8,1	Protección de áreas a intervenir con cartón	GL	1		
8,2	Suministro de pintura tipo 1 para las áreas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepción, salón social) PINTURA VINILO PINTUCO INTERIORES.	m2	1357		
8,3	Suministro y tratamiento de fisuras con estuco plástico texjoint de las áreas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepción, salón social)	m2	1357		
8,4	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en barandas	ML	19,3		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
	Administración				
	Imprevistos				
	Utilidad				
	IVA sobre la utilidad		19%		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
COSTO TOTAL MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y PUNTOS FIJOS					

OPCIÓN 2:

ITEM	DESCRPCIÓN	UNID.	CANTIDADES	V/UNITARIO	VALOR TOTAL
1	PRELIMINARES				
1,1	Protección de ventanería con polietileno	GL	1		
1,2	Demarcación de áreas a intervenir según el SST	GL	1		
1,3	Acondicionamiento del centro de acopio de materiales en el área asignada con demarcación	GL	1		
2	TRATAMIENTO DE FISURAS Y APLICACIÓN DE PINTURA EN CULATAS Y FACHADAS.				
2,1	Suministro y tratamiento de fisuras que se encuentren en la superficie de culatas y fachadas, utilizando MORTERO TOPEX IMPERMEABLE	GL	1		
2,2	suministro y aplicación de imprimante IMPRIMAX 100 % Acrílico base agua de alta penetración en culatas y fachada	m2	568		
2,3	Suministro y aplicación Pintura acrílica IMPERME 1ACABADOS doble vida 10 años color similar al existente en muros de fachadas a 2 manos	m2	568		
3	TRATAMIENTO DE LADRILLO CULATAS Y FACHADAS.				
3,1	Suministro y aplicación de boquilla de ladrillo con impermeabilizante para mortero AGRILICOR 50	m2	1285		
3,2	Lavado de ladrillo con Rinse y R-74 a presión a 320 psi	m2	1285		
3,3	Suministro y aplicación de impermeabilizante ECONOVA	m2	1285		
3,4	Sustitución de piezas de ladrillo en mal estado	GL	1		
4	TRATAMIENTO DE TABLETAS FACHADA PRINCIPAL				
4,1	Suministro y aplicación de boquilla acrílica marca SIKA	m2	75		
4,2	Suministro de limpieza de tabletas con tapete y removedor de manchas.	m2	75		
5	TRATAMIENTO DE VENTANERIA				
5,1	Suministro de Limpieza de ventanería	m2	529		
5,2	Suministro y aplicación de silicona transparente en borde de ventanas con SIKASIL-E SILICONA ANTI-HONGOS	ml	348		
5,3	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en alfajías	GL	1		
6	MANTEMIMIENTO DE BALCONES				
6,1	Suministro, resanes de balcones con tratamiento de fisuras, con aplicación de pintura coraza 10 años IMPERME1ACABADOS, incluye muros y techo de los mismo.	und	42		
6,2	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en balcones con compresor	und	42		

7	ASEO				
7,1	Aseo general de las areas intervenidas y retiro de material de la obra	gl	1		
8	PUNTOS FIJOS				
8,1	Protección de areas a intervenir con carton	GL	1		
8,2	Suministro de pintura tipo 1 para las areas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepcion, salon social) PINTURA IMPERME1ACABADOS INTERIORES.	m2	1357		
8,3	Suministro y tratamiento de fisuras con estuco plastico texjoint de las areas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepcion, salon social)	m2	1357		
8,4	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en barandas	ML	19,3		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
	Administración				
	Imprevistos				
	Utilidad				
	IVA sobre la utilidad		19%		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
COSTO TOTAL MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y PUNTOS FIJOS					

8. PROGRAMA DE SALUD OCUPACIONAL, SEGURIDAD INDUSTRIAL Y MEDIO AMBIENTE.

8.1. OBJETIVO.

Brindar confianza al cliente en la Calidad y Seguridad de los contratistas de obra.

8.2. IMPACTOS POTENCIALES.

- ✓ Falta de control de personal
- ✓ Accidentes de trabajo con daño a terceros y propios de los trabajadores.

- ✓ Accidentes de terceros.
- ✓ Daños a los elementos del medio ambiente en la agrupación.

8.3. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO.

Para el desarrollo de este Procedimiento se tendrá en cuenta las siguientes especificaciones técnicas para los contratistas.

8.3.1. Seguridad industrial, control de obra y reglamento interno de trabajo y de seguridad.

EL CONTRATISTA deberá garantizar la seguridad y el bienestar de todo el personal bajo su cargo y la de terceros, lo cual incluye, pero no se limita a la instalación y mantenimiento de los resguardos necesarios para la protección de los trabajadores y del público, la colocación de señales de peligro que adviertan contra los riesgos creados por las características de la obra. En todo caso se hará responsable por los ATEP (accidentes de trabajo y enfermedades profesionales) ocurridos bajo su mando y en los términos de ley, en especial en lo relacionado con la responsabilidad Civil y Penal por el inadecuado manejo de las exigencias y obligaciones que tenía que cumplir en materia de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional, conforme a lo establecido en el Código Sustantivo del Trabajo, Código Penal Colombiano, Ley 09 de 1979, Resolución 2400 y 2413 de 1979 (Ministerio de Protección Social), Decreto 614 de 1984 y demás normas reglamentarias sobre la materia, por lo tanto el EDIFICIO CAPITAL 134 PH., está inmune ante cualquier sanción por violación de la ley; y por el hecho de colaborar no exime a el CONTRATISTA de su responsabilidad. El CONTRATISTA debe tener en cuenta que el SG-SST (Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo) es una ley y debe ser cumplida y acatada.

De acuerdo con su actividad, el personal que llegare a laborar en la obra deberá cumplir en todo momento con la dotación mínima de Seguridad Industrial (EPP).

Durante la ejecución de las obras se tendrá un estricto control a las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST), en especial la Resolución 4272 de 2021 que establece los requisitos mínimos de seguridad para el desarrollo de trabajo en alturas; para lo cual se establecerán sanciones económicas las cuales serán acordadas con la Administración en su momento, si se persiste en el incumplimiento de las normas de seguridad, so pena de someterse a la terminación del contrato por su incumplimiento.

Los elementos utilizados para acceso a alturas mayores de 1.50 mts deberán ser escaleras y/o andamios metálicos certificados siempre y cuando la actividad lo permita, debidamente asegurados y los operarios del contratista deberán estar provistos de arnés de seguridad y líneas de salvamento, los cuales deben cumplir con la norma y ser certificados.

El CONTRATISTA deberá cumplir integralmente con las disposiciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) aplicables a la ejecución de las actividades objeto del contrato. En tal sentido, antes del inicio de las labores deberá presentar el programa o plan de trabajo correspondiente al SG-SST para la obra, incluyendo el reglamento interno de trabajo, plan de atención de emergencias, reglamento de higiene y seguridad industrial, así como la designación de un vigía o responsable en seguridad y salud en el trabajo. Igualmente, deberá aportar los documentos de los trabajadores que acrediten su afiliación vigente al sistema de seguridad social y presentar el certificado de trabajo en alturas de cada uno de los trabajadores que participarán en la ejecución de las actividades, incluyendo el residente de obra. Toda la maquinaria y equipos que ingresen a la obra deberán contar con revisión y aprobación previa por parte del responsable de Seguridad y Salud en el Trabajo, y los equipos móviles deberán disponer de señal sonora de reversa para su operación dentro de las instalaciones.

8.3.2. Especificaciones y requerimientos.

- a) EL CONTRATISTA deberá durante el transcurso de la obra, velar por la limpieza de la obra e higiene de sus obreros, personal técnico y administrativo. La limpieza de la obra deberá ser a diario, tanto en los frentes de trabajo como en las zonas comunes que utilicen los trabajadores, disponiendo todas las basuras y escombros en el lugar que corresponda hasta su retiro final.
- b) EL CONTRATISTA deberá acatar la recomendaciones técnicas y operativas de la interventoría asignada, que vaya en beneficio del buen desarrollo del proyecto, a su vez podrá suspender las actividades cuando se identifique algún tipo de incumplimiento en Seguridad Industrial y/o Salud Ocupacional.
- c) EL CONTRATISTA impartirá la inducción a los trabajadores y capacitará en temas de trabajo en alturas, autocuidado, pausas activas, riesgos de obra y los temas que sean necesarios en la formación del trabajador.
- d) EL CONTRATISTA aportará a la interventoría del contrato, las autoliquidaciones de seguridad social y liquidaciones de prestaciones sociales debidamente aceptadas y firmadas por cada trabajador. EL CONTRATISTA se obliga a suministrar la anterior información a la INTERVENTORÍA cuando éste último lo requiera. De no presentarse los documentos requeridos o encontrarse alguna anomalía previamente comprobada, el CONTRATANTE retendrá los pagos de saldos pendientes de su contrato y podrá hacer efectiva la póliza de prestaciones sociales si el CONTRATISTA no asume y cubre de manera oportuna las obligaciones con sus trabajadores.

- e) EL CONTRATISTA se compromete a mantener indemne al CONTRATANTE por reclamaciones en su contra, derivadas del incumplimiento de lo aquí señalado.
- f) EL CONTRATISTA deberá contar con un Programa de Salud Ocupacional, Reglamento de Higiene y Seguridad Industrial o Vigía Ocupacional, programa de entrega y reposición de Elementos de Protección Personal, Brigada de Emergencias, Programa de Inducción y Capacitación, Panorama de Riesgos de acuerdo con la actividad a realizar y cumplir, en su totalidad.
- g) EL CONTRATISTA deberá garantizar que todos los elementos del EDIFICIO CAPITAL 134 PH, como antejardines, jardines y mobiliario fijo de las zonas comunes sean protegidos de la actividad en caso de causar daños a dichos elementos estos serán remplazados por el CONTRATISTA sin causar ningún derecho de pago por los remplazos realizados.
- h) Los trabajadores bajo la responsabilidad del CONTRATISTA deben estar afiliados al (SG-SSS) Sistema General de Seguridad Social en Salud (EPS, ARL, AFP). Los pagos de seguridad social se entregarán al día siguiente del vencimiento del pago establecido en la ley. NO se aceptan afiliaciones al SISBÉN, ni afiliaciones donde el empleado aparezca como beneficiario. Debe aparecer como cotizante.
- i) EL CONTRATISTA debe entregar al inicio de las actividades de cada empleado una carpeta que contenga la hoja de vida, copia de la cédula, copia del pasado judicial, copia de las afiliaciones y/o los comprobantes de pago de la seguridad social, si es trabajo en alturas deberá anexarse el certificado expedido por el SENA y/o entidades competentes.

- j) EL CONTRATISTA debe garantizar que los trabajadores bajo su responsabilidad han recibido la capacitación sobre el uso de Elementos de Protección Personal antes de iniciar labores, éstos deben ser adecuados para la actividad asignada al trabajador.
- k) EL CONTRATISTA se asegurará que todos sus trabajadores conocen y se acogen a su Plan de Emergencias y los soportes deben entregarse a la INTERVENTORIA del contrato.
- l) Es responsabilidad del CONTRATISTA suministrar dotación a los trabajadores bajo su responsabilidad, compuesta por: Pantalón y camisa de trabajo u overol, botas de seguridad, guantes, mono gafas de seguridad y/o careta, casco y demás elementos adecuados de protección contra los accidentes y enfermedades profesionales, de acuerdo a la actividad para la cual fueron contratados, en forma que se garantice razonablemente la seguridad y la salud de los trabajadores a su cargo (Ley 9º de 1979 del Ministerio de Salud).

8.3.3. Documentos asociados.

- ✓ Soportes en obra.
- ✓ Planillas de autoliquidación de aportes.
- ✓ Informe de personal.
- ✓ Listado de EPS, pensiones y ARL de los contratistas y/o su personal.

8.4. INTERVENTORÍA.

El Interventor asignado por la copropiedad, para todos los efectos técnicos y financieros deben contar con su aprobación en el proceso de ejecución.

8.5. RESPONSABLE.

Contratista SG-SST de obra.

8.6. INFORMES.

El CONTRATISTA, de manera escrita y expresa, se comprometerá a presentar al Interventor designado para el contrato, informes periódicos relacionando: cada servicio de mantenimiento prestado durante el periodo, registro fotográfico antes, durante y después de realizado el mantenimiento, cronograma y Bitácora de Obra.

8.7. ACTAS DE VECINDAD.

El CONTRATISTA seleccionado, de manera escrita y expresa, deberá comprometerse a hacerse responsable por la presentación, implementación, ejecución y socialización ante la INTERVENTORÍA y EL CONTRATANTE, de las Actas de Vecindad de los espacios que se requieran y que se vean vinculados a los trabajos contratados, incluyendo tanto las áreas intervenidas y espacios comunales como los predios y edificaciones colindantes.

En dichas actas se registrará, mediante formato específico para esta actividad, el estado actual de los inmuebles y áreas mencionadas, previo al inicio de las labores contratadas.

9. PROPUESTA ECONÓMICA.

9.1. PRESENTACIÓN

El oferente que desee participar en el proceso de selección deberá cumplir en su totalidad (100%) con las especificaciones técnicas exigidas en el FORMULARIO No. 2, el cual hace parte integral y obligatoria de los presentes pliegos de condiciones;

de lo contrario, su oferta será rechazada.

En el FORMULARIO No. 2 se contemplan dos (2) opciones, las cuales deberán ser diligenciadas por el oferente. En caso de que el proponente decida presentar únicamente una de las opciones, deberá manifestar de manera expresa, clara y debidamente justificada las razones por las cuales no diligencia la otra opción. La omisión de dicha justificación dará lugar a que la propuesta no sea tomada en cuenta y, en consecuencia, sea descalificada.

En el evento en que no se consigne el valor del precio unitario de un ítem, se entenderá como no ofrecido, lo cual dará lugar a la eliminación de la propuesta.

9.2. IMPUESTOS

- a) El oferente debe tener en cuenta en su oferta el pago de los derechos, impuestos, tasas y otros conceptos que genere su propuesta.
- b) Se debe incluir en el valor total de la oferta el IVA, si a ello hubiere lugar. En este evento, si el oferente no discrimina el impuesto al valor agregado IVA, EDIFICIO CAPITAL 134 PH., lo considerará INCLUIDO en el valor total de la oferta y así lo aceptará el oferente.

10. CRITERIOS DE VERIFICACIÓN

10.1. VERIFICACIÓN JURÍDICA.

El Consejo junto con Administración y la Interventoría verificará la entrega y el cumplimiento de los documentos y requisitos establecidos en el Capítulo 4 y 5 de estos Términos de Referencia y procederá a expedir su informe de evaluación.

10.2. VERIFICACIÓN FINANCIERA.

La Administración, junto con la interventoría , realizará la verificación de los documentos financieros aportados en las ofertas y, con base en estos, efectuará los cálculos correspondientes para determinar los indicadores financieros requeridos.

En particular, se evaluarán como mínimo los siguientes indicadores: índice de liquidez, índice de endeudamiento y capital de trabajo, conforme a los criterios y parámetros establecidos en los presentes pliegos de condiciones.

10.3. VERIFICACIÓN TÉCNICA.

La administración, la interventoría o el profesional que los asesore, verificará la entrega y el cumplimiento de los documentos y requisitos establecidos en el Capítulo 4 y 5 de estos Términos de Referencia y procederá a expedir su informe de evaluación.

10.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Para analizar las diferentes ofertas en materia de precios se acogerá la siguiente metodología: SE ENTIENDE COMO OFERTA HABILITADA LA QUE NO FUE ELIMINADA EN LA PRESELECCIÓN O POR ASPECTOS JURÍDICOS, FINANCIEROS Y TÉCNICOS.

10.5. EVALUACIÓN DEL PRECIO.

La evaluación de los valores ofertados se hará sobre la información consignada en el formulario N° 02. Al oferente que ofrezca el mejor precio para el EDIFICIO CAPITAL 134 P.H., le será adjudicado siempre y cuando este dentro de los estándares del mercado y según el análisis general.

11. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

11.1. PLAZO DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del contrato resultante del presente proceso de selección será sesenta (60) días calendario. Al contrato resultante de la adjudicación correspondiente, les son aplicables, por parte de los Contratantes, las cláusulas excepcionales de interpretación, modificación, terminación unilateral y caducidad.

11.2. FORMA DE PAGO.

EL EDIFICIO CAPITAL 134 PH., a) Se propone cancelar al contratista seleccionado, un **ANTICIPO** correspondiente al TREINTA POR CIENTO (30%) del valor total del contrato, una vez perfeccionado el contrato y aprobadas las garantías pactadas. El saldo restante, para este caso, el SETENTA POR CIENTO (70%) del valor total del contrato, será cancelado contra presentación de facturas quincenales de acuerdo con el avance de la obra registrado en los informes periódicos, previa aprobación de **EL INTERVENTOR** designado y/ **EDIFICIO CAPITAL 134 PH,** con el aval de la administración y del comité de obra designado por el Consejo de Administración. Para efectos del pago de cada una de las facturas quincenales de acuerdo con el avance de la obra, se les descontará un Treinta por ciento (30%) por amortización de anticipo.

El proponente seleccionado, al momento de la suscripción del contrato, deberá indicar el número de cuenta bancaria activa (a su nombre) en donde se consignarán los pagos. Cuando se realicen contratos con auto retenedores, deberán informar en la factura esta condición a fin de no realizar retención alguna. **EL EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.,** podrá, cuando lo estime conveniente, cancelar mediante cheque con sello restrictivo, girado a nombre de **EL CONTRATISTA.**

De todos los pagos, excepto el anticipo, se realizará una retención del diez por ciento (10%) como garantía de obra. Este valor únicamente será devuelto al contratista una vez transcurridos tres (3) meses desde la suscripción del acta de recibo final y previa firma del acta de liquidación del contrato. En dicha acta deberá dejarse constancia expresa de que el contratista atendió de manera satisfactoria la totalidad de las solicitudes o requerimientos presentados con posterioridad a la terminación de la obra.

11.3. FACTURACIÓN.

El contratista deberá tener en cuenta los siguientes aspectos en desarrollo del respectivo contrato, los cuales serán de obligatorio cumplimiento:

- a) El mantenimiento de instalaciones a todo costo deberá hacerse tal y como quede estipulado en el contrato, y como lo determine el interventor del mismo, cuando las partes no lo hayan acordado previamente.
- b) Las facturas se presentarán dentro de los días estipulados en numeral 11.2 a la interventoría del contrato, adjuntando informe de gestión, en la forma prevista en estos Términos de Referencia.

11.4. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

EDIFICIO CAPITAL 134 PH, CARRERA 23 # 134 A – 24 en la ciudad de Bogotá D.C.

11.5. FIRMA DEL CONTRATO.

El contrato deberá ser suscrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al aviso o citación que realice EL CONTRATANTE al CONTRATISTA adjudicatario, indicando la fecha, hora y lugar para tal efecto.

Si el oferente adjudicatario no suscribe el contrato dentro del término establecido, sin justificación válida, se entenderá que desiste de la adjudicación, quedando a favor del EDIFICIO CAPITAL 134 P.H. las consecuencias a que haya lugar.

En dicho evento, EL CONTRATANTE podrá adjudicar el contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, al oferente calificado en segundo lugar, siempre que su propuesta resulte favorable y conveniente para el EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.

11.6. LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato debe ser legalizado dentro de los CINCO (5) DIAS hábiles siguientes a la firma y entrega de la copia del contrato firmado por parte del contratante respectivo, para constituir las garantías y pólizas de ley que quedarán consignadas en el contrato. Dentro de ese mismo término, deben presentar los recibos de consignación correspondientes y las pólizas respectivas. Aclarando que las disposiciones administrativas, técnicas y legales del contrato rigen a partir de la firma del Acta de Inicio.

11.7. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA Y EN PÓLIZA APARTE UNA DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES.

El Oferente a quien le sea adjudicado el contrato de acuerdo con los presentes Pliegos de Condiciones, una vez entregada la copia del contrato autorizada por el contratante, constituirá una garantía única a favor del EDIFICIO CAPITAL 134 PH.,, con una Compañía de Seguros o entidad bancaria legalmente constituida en Colombia, que cubra los siguientes amparos:

11.7.1. BUEN MANEJO DEL ANTICIPO.

Equivalente al (100%) del valor del anticipo, cuya vigencia será igual al plazo de ejecución del contrato, contados a partir de la fecha de su perfeccionamiento. El anticipo tiene como objetivo la compra de materiales para la ejecución de la obra de forma anticipada, lo cual es aceptado por parte del oferente en caso de que resulte seleccionado.

11.7.2. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Póliza de cumplimiento: por un monto igual al veinte por ciento (20%) del valor total estimado del contrato y su vigencia será igual a la duración del contrato y seis meses más.

11.7.3. CALIDAD DE OBRA.

Póliza de calidad de la obra por el 20% del valor del contrato con vigencia de (2) dos años a partir de firma de acta de recibo final de obra.

11.7.4. RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.

Póliza responsabilidad civil extracontractual con anexos de cruzada (daños a terceros y zonas comunes de la copropiedad por eventos de cualquier tipo que puedan ocurrir en el transcurso de la obra por el 20% del valor del contrato y por el término del contrato. Dicha garantía de responsabilidad civil extracontractual amparará contra los riesgos de muerte o lesiones a terceros y daños a propiedades como consecuencia de las actividades que desarrolle en virtud el presente contrato.

11.7.5. SALARIO Y PRESTACIONES SOCIALES.

Póliza de pago de salarios y prestaciones sociales: por un monto igual al veinte (20%) del valor del contrato y su vigencia será igual a la duración del contrato y tres años más.

Las pólizas deben ser entregadas a **EL CONTRATANTE** en original, acompañadas del comprobante de pago de la prima correspondiente, indicando como beneficiario a EL CONTRATANTE y estar debidamente firmadas por el representante legal de EL CONTRATISTA.

11.7.6. TERMINO PARA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS.

El contratista, dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha en que el contratista reciba el contrato firmado, para la constitución de la garantía única.

11.7.7. SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL.

Para la Ejecución del contrato y cada mes durante la vigencia del contrato, y al momento de la liquidación del mismo, entregar paz y salvos donde conste el cumplimiento de las obligaciones de seguridad social integral y/o certificación expedida por el revisor fiscal o el representante legal según el caso, en la que conste el cumplimiento de tales obligaciones.

El Contratista deberá acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral cuando corresponda.

12. DOCUMENTOS SOLICITADOS QUE HABILITAN LA PROPUESTA.

Los requisitos legales son considerados obligatorios y son una precalificación para los proponentes, ya que deberán llenarse todos ellos. La falta de uno de estos requisitos hará inválida la oferta. No se abrirá la Propuesta Económica de los Proponentes que no cumplan con alguno de los requisitos solicitados y en ese caso serán devueltas sus propuestas.

No se aceptarán complementos o adiciones a la Propuesta una vez haya sido entregada a la Administración del Edificio . De tal modo que el Proponente deberá estar seguro de que entregó la Propuesta completa e inequívocamente.

	DOCUMENTO	CONTENIDO	Puntaje Máximo
1	Carta de Presentación, Portafolio Anexo	Debe expresar su voluntad de suscribir el correspondiente contrato en caso de serle adjudicado y declarando que acepta totalmente los requisitos, términos y demás datos expresados en este pliego de condiciones. Diligenciar Anexo No 1	Habilitante
2	Certificado de existencia y representación legal	Con fecha de expedición no superior a un (1) mes a la presentación de la oferta, expedido por la Cámara de Comercio, donde se contemple dentro del objeto social la actividad de prestación de servicios de ingeniería, arquitectura, construcción de obras civiles y/o mantenimiento de instalaciones.	Habilitante
3	Registro Único Tributario (RUT)	Pertenecientes al régimen común. El oferente indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos para lo cual aportará con la oferta, copia del Registro Único Tributario.	Habilitante
4	Certificado de antecedentes disciplinarios	Con fecha de expedición menor a un (1) mes a la presentación de la oferta.	Habilitante
5	Listado del personal de obra	Presentará el contratista el listado del personal profesional y operativo con el que cuenta para esta obra, anexando certificado de alturas.	Habilitante

6	Cronograma	Presentará un cronograma en Excel o project y la secuencia de las actividades para las obras. El proponente seleccionado deberá entregar un cronograma para seguimiento durante ejecución de los trabajos, contemplando los pagos por obra terminada o ejecución de obra con una frecuencia catorcenal Flujo de caja	Habilitante
7	Estados Financieros	Estados Financieros: Dentro de los requisitos de su Oferta, el Proponente deberá entregar el balance de la Empresa a 2025, con sus respectivas revelaciones, debidamente firmado por el Representante Legal, Contador certificado de la Empresa y/o Revisor Fiscal (según corresponda).	Habilitante

13. FACTORES DE PONDERACIÓN Y DOCUMENTOS ENTREGA DE PROPUESTA CON SUS SOPORTES.

El puntaje se asigna de la siguiente manera:

ID	DOCUMENTO	CONTENIDO	PUNTAJE MÁXIMO
1	Experiencia del Proponente	El proponente deberá acreditar mínimo cinco (5) proyectos que ha adelantado en los últimos dos (2) años, y que en conjunto sumen al menos 10.000 m2 de obras en Mantenimiento de fachadas FORMULARIO 3	30
2	Capacidad financiera	Estados financieros del año 2025 con corte a 31 de diciembre debidamente firmado con contador y copia de las declaraciones de renta e IVA declarado. FORMULARIO 3	20
3	Oferta económica	Deberá presentar el presupuesto del proyecto únicamente en el Formulario 2 del Anexo: completamente diligenciado, impreso y en medio magnético de acuerdo al formato adjunto a las especificaciones técnicas citadas en los términos de referencia. El proponente deberá discriminar la composición de su A.I.U. Diligenciar FORMULARIO 2 Se dará el máximo puntaje a la mejor oferta presentada en términos económicos y los restantes por ponderación con aproximación al entero mayor.	30
4	Entrevista	Presentación de la propuesta, si es solicitada por el Consejo de Administración	20
TOTAL			100

14. DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA Y NO COLUSIÓN (CARTELIZACIÓN).

Con el fin de garantizar los principios de transparencia, selección objetiva y libre concurrencia, los proponentes deberán acreditar que su oferta ha sido elaborada de manera independiente y sin la existencia de acuerdos, prácticas restrictivas o cualquier forma de colusión con otros oferentes.

En tal sentido, el proponente declara bajo la gravedad de juramento que:

- a)** No tiene vínculos de parentesco hasta el primer grado de consanguinidad, primero de afinidad o único civil con residentes, miembros del Consejo de Administración, Administración o cualquier persona que tenga injerencia directa o indirecta en el presente proceso de selección.
- b)** No ha celebrado, ni celebrará, acuerdos con otros proponentes tendientes a fijar precios, distribuir adjudicaciones, limitar la participación o alterar de cualquier forma la transparencia del proceso.
- c)** No presenta su oferta a través de terceros interpuestos, ni comparte información sensible con otros participantes del proceso.
- d)** No existe conflicto de interés que pueda comprometer la imparcialidad y objetividad de su participación.

El incumplimiento de lo anterior, la omisión de información o la verificación de conductas que configuren prácticas colusorias o conflictos de interés, dará lugar al rechazo de la propuesta o, de ser el caso, a la terminación del contrato, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.

15. PRESENTACIÓN SEPARADA DE LA OFERTA TÉCNICA Y ECONÓMICA.

Con el fin de garantizar la transparencia y objetividad en el proceso de evaluación, los proponentes deberán presentar de manera independiente la oferta técnica y la oferta económica.

La oferta técnica deberá contener la totalidad de los documentos, soportes y especificaciones exigidas en los presentes pliegos, sin incluir en ningún caso información relacionada con valores, precios o aspectos económicos.

La oferta económica deberá presentarse en documento separado, debidamente identificado, incluyendo la totalidad de los ítems, precios unitarios y valor total de la propuesta, conforme a los formatos establecidos y verificadas las cantidades.

Ambas ofertas deberán ser presentadas dentro de un mismo sobre externo, debidamente sellado y rotulado; no obstante, en su interior deberán entregarse de forma independiente, en sobres separados, cerrados y claramente identificados como “Oferta Técnica” y “Oferta Económica”.

16. VALOR DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA.

Estos términos de referencia para la selección del contratista de obra civil NO tendrán un valor comercial alguno.

17. FALSEDAD DE DOCUMENTACIÓN APORTADA.

La falsedad en la documentación aportada implicara la exclusión automática del proceso y las acciones legales que correspondan.

Para constancia se firma en Bogotá D.C., a los 27 días del mes de marzo del año 2026.

FORMULARIO 1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Bogotá D.C. _____ de 2026

Señores:

EDIFICIO CAPITAL 134 PH

Ciudad.

Asunto: TÉRMINOS DE REFERENCIA

El/los suscrito (s). _____ de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso de selección, hacemos la siguiente oferta y en caso de que **EDIFICIO CAPITAL 134 PH.**, nos adjudique el contrato objeto de la presente Selección, nos comprometemos a suscribir el contrato correspondiente.

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta y el contrato que llegare a celebrarse solo compromete a los aquí firmantes.
2. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tienen interés comercial en esta oferta ni en el contrato que de ella se derive.
3. Que conocemos la información general y especial y demás documentos de los Términos de Referencia y aceptamos las exigencias en ellos contenidos.
4. Que nos comprometemos a cumplir el plazo del contrato y sostener los precios durante el tiempo de ejecución del contrato de conformidad con lo solicitado en los Términos de Referencia.
5. Que, si somos seleccionados, nos comprometemos a suscribir el contrato, a constituir y presentar las garantías y a realizar todos los trámites necesarios para su perfeccionamiento y legalización, en los plazos señalados en los presentes Términos de Referencia.
6. Que la siguiente oferta consta de _____ () folios.
7. Que nos comprometemos a cumplir con todas las especificaciones de calidad contempladas en los Términos de Referencia y con todos los requerimientos señalados en el mismo.
8. Que los documentos aportados son auténticos y veraces en su contenido.
9. La propuesta deberá estar suscrita por profesional en Arquitectura y/o ingeniería con matrícula vigente y representante legal.

Atentamente

Nombre representante Legal

Representante Legal

Nombre de la firma

Nit.

Dirección

Teléfono celular

Correo electrónico

FORMULARIO No. 2 VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

Bogotá D.C. _____ de 2026

Señores

EDIFICIO CAPITAL 134 PH

Ciudad.

Asunto: Constancia de Visita técnica – Proceso de Selección

El suscrito _____, en calidad de representante de la empresa _____, me permito manifestar que:

En cumplimiento de los términos de referencia del proceso de selección, realicé la visita técnica al inmueble correspondiente al **EDIFICIO CAPITAL 134 P.H.**, con el fin de conocer directamente las condiciones del proyecto.

En tal sentido, dejo constancia de que:

- Conozco las condiciones físicas, técnicas, logísticas y de acceso del lugar de ejecución de los trabajos.
- Realicé las verificaciones, inspecciones y mediciones que consideré necesarias para la adecuada estructuración de la propuesta.
- Acepto que las cantidades de obra indicadas en los documentos del proceso corresponden a valores de referencia.
- Reconozco que la determinación final de cantidades es responsabilidad exclusiva del proponente, conforme a su propio análisis y criterio técnico.
- En consecuencia, teniendo en cuenta que el contrato se ejecutará bajo la modalidad a todo costo, renuncio a presentar reclamaciones posteriores derivadas de diferencias en cantidades, omisiones o condiciones que pudieron ser verificadas durante la visita técnica.

Atentamente,

Representante

Nombre de la firma

Nit.

Dirección

Teléfono celular

Correo electrónico

FORMULARIO 3 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

Bogotá D.C. _____ de 2026

Señores
EDIFICIO CAPITAL 134 PH
Ciudad.

Asunto: Propuesta económica de acuerdo con los Términos de Referencia

El suscrito _____, en representación de la empresa _____, presenta la oferta económica a todo costo, de conformidad con los términos de referencia del presente proceso de selección y, en consecuencia, se compromete a proveer los servicios correspondientes relacionados en el Formulario No. 2, en los términos y condiciones establecidos.

Nota: El proponente deberá verificar las cantidades de obra y establecer el valor de AIU a ofertar.

OPCIÓN 1:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANTIDADES	V/UNITARIO	VALOR TOTAL
1	PRELIMINARES				
1,1	Protección de ventanería con polietileno	GL	1		
1,2	Demarcación de áreas a intervenir según el SST	GL	1		
1,3	Acondicionamiento del centro de acopio de materiales en el área asignada con demarcación	GL	1		
2	TRATAMIENTO DE FISURAS Y APLICACIÓN DE PINTURA EN CULATAS Y FACHADAS.				
2,1	Suministro y tratamiento de fisuras que se encuentren en la superficie de culatas y fachadas, utilizando SIKA SELLO PINTORES Y SikaTop®-122	GL	1		
2,2	suministro y aplicación de imprimante marca Pintuco IMPRIMAX 100 % Acrílico base agua de alta penetración en culatas y fachada	m2	350		
2,3	Suministro y aplicación Pintura acrílica Koraza doble vida 10 años de Pintuco color similar al existente en muros de fachadas a 2 manos	m2	350		
3	TRATAMIENTO DE LADRILLO CULATAS Y FACHADAS.				
3,1	Suministro y aplicación de boquilla de ladrillo con impermeabilizante para mortero SIKA-1	m2	1285		
3,2	Lavado de ladrillo con Rinse y R-74 a presión a 320 psi	m2	1285		
3,3	Suministro y aplicación de impermeabilizante SIKA TRANSPARENTE 10 AÑO	m2	1285		
3,4	Sustitución de piezas de ladrillo en mal estado	GL	1		
4	TRATAMIENTO DE TABLETAS FACHADA PRINCIPAL				
4,1	Suministro y aplicación de boquilla acrílica MARCA SIKA	m2	75		
4,2	Suministro de limpieza de tabletas con tapete y removedor de manchas.	m2	75		

5	TRATAMIENTO DE VENTANERÍA				
5,1	Suministro de Limpieza de ventanería	m2	529		
5,2	Suministro y aplicación de silicona transparente en borde de ventanas con SIKASIL-E SILICONA ANTI-HONGOS	ml	348		
5,3	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en alfajías	GL	1		
6	MANTENIMIENTO DE BALCONES				
6,1	Suministro, resanes de balcones con tratamiento de fisuras, con aplicación de pintura coraza 10 años Pintuco, incluye muros y techo de los mismo.	und	42		
6,2	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en balcones con compresor	und	42		
7	ASEO				
7,1	Aseo general de las áreas intervenidas y retiro de material de la obra	gl	1		
8	PUNTOS FIJOS				
8,1	Protección de áreas a intervenir con cartón	GL	1		
8,2	Suministro de pintura tipo 1 para las áreas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepción, salón social) PINTURA VINILO PINTUCO INTERIORES.	m2	1357		
8,3	Suministro y tratamiento de fisuras con estuco plástico texjoint de las áreas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepción, salón social)	m2	1357		
8,4	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en barandas	ML	19,3		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
	Administración				
	Imprevistos				
	Utilidad				
	IVA sobre la utilidad		19%		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
COSTO TOTAL MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y PUNTOS FIJOS					

OPCIÓN 2:

ITEM	DESCRPCIÓN	UNID.	CANTIDADES	V/UNITARIO	VALOR TOTAL
1	PRELIMINARES				
1,1	Protección de ventanería con polietileno	GL	1		
1,2	Demarcación de áreas a intervenir según el SST	GL	1		
1,3	Acondicionamiento del centro de acopio de materiales en el área asignada con demarcación	GL	1		
2	TRATAMIENTO DE FISURAS Y APLICACIÓN DE PINTURA EN CULATAS Y FACHADAS.				
2,1	Suministro y tratamiento de fisuras que se encuentren en la superficie de culatas y fachadas, utilizando MORTERO TOPEX IMPERMEABLE	GL	1		
2,2	suministro y aplicación de imprimante IMPRIMAX 100 % Acrílico base agua de alta penetración en culatas y fachada	m2	568		
2,3	Suministro y aplicación Pintura acrílica IMPERME 1ACABADOS doble vida 10 años color similar al existente en muros de fachadas a 2 manos	m2	568		
3	TRATAMIENTO DE LADRILLO CULATAS Y FACHADAS.				
3,1	Suministro y aplicación de boquilla de ladrillo con impermeabilizante para mortero AGRILICOR 50	m2	1285		
3,2	Lavado de ladrillo con Rinse y R-74 a presión a 320 psi	m2	1285		
3,3	Suministro y aplicación de impermeabilizante ECONOVA	m2	1285		
3,4	Sustitución de piezas de ladrillo en mal estado	GL	1		
4	TRATAMIENTO DE TABLETAS FACHADA PRINCIPAL				
4,1	Suministro y aplicación de boquilla acrílica marca SIKA	m2	75		
4,2	Suministro de limpieza de tabletas con tapete y removedor de manchas.	m2	75		
5	TRATAMIENTO DE VENTANERÍA				
5,1	Suministro de Limpieza de ventanería	m2	529		
5,2	Suministro y aplicación de silicona transparente en borde de ventanas con SIKASIL-E SILICONA ANTI-HONGOS	ml	348		
5,3	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en alfajías	GL	1		

6	MANTENIMIENTO DE BALCONES				
6,1	Suministro, resanes de balcones con tratamiento de fisuras, con aplicación de pintura coraza 10 años IMPERME1ACABADOS, incluye muros y techo de los mismo.	und	42		
6,2	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en balcones con compresor	und	42		
7	ASEO				
7,1	Aseo general de las areas intervenidas y retiro de material de la obra	gl	1		
8	PUNTOS FIJOS				
8,1	Protección de areas a intervenir con carton	GL	1		
8,2	Suministro de pintura tipo 1 para las areas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepcion, salon social) PINTURA IMPERME1ACABADOS INTERIORES.	m2	1357		
8,3	Suministro y tratamiento de fisuras con estuco plastico texjoint de las areas de puntos fijos (pasillos, escaleras, muros de pasillos de los 6 pisos, incluye la recepcion, salon social)	m2	1357		
8,4	Suministro y aplicación de pintura 3 en 1 color negro brillante en carpintería metálica en barandas	ML	19,3		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
	Administración				
	Imprevistos				
	Utilidad				
	IVA sobre la utilidad		19%		
SUBTOTAL COSTO DIRECTO					
COSTO TOTAL MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y PUNTOS FIJOS					

Atentamente,

Representante Legal
Nombre de la firma
Nit.
Dirección
Teléfono celular
Correo electrónico

FORMULARIO No. 4 EXPERIENCIA ESPECIFICA DE LA EMPRESA

Bogotá D.C. _____ de 2026

Señores

EDIFICIO CAPITAL 134 PH.,

Ciudad.

Asunto: EXPERIENCIA ESPECIFICA DE LA EMPRESA

Proyecto y Dirección	Área (m2)	Valor Contrato	Teléfono Contacto	Fecha	
				Inicio	Fin
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

NOTA: Anexar mínimo 5 certificaciones

Nombre representante Legal

Representante Legal

Nombre de la firma

Nit.

Dirección

Teléfono celular

Correo electrónico

FORMULARIO No. 5 EXPERIENCIA ESPECIFICA DIRECTOR Y RESIDENTE

Bogotá D.C. _____ de 2026

Señores
EDIFICIO CAPITAL 134 PH.
Ciudad.

Asunto: EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL (DIRECTOR O RESIDENTE DE OBRA)

Nombre del Ing., o Arq.:
Cédula: # y anexar copia
Matricula: # y anexar copia

Proyecto y Dirección	Área (m2)	Valor Contrato	Teléfono Contacto	Fecha	
				Inicio	Fin
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

Nombre representante Legal

Representante Legal

Nombre de la firma

Nit.

Dirección

Teléfono celular

Correo electrónico