

NOMBRE CONJUNTO: Conjunto Residencial Torres de Fenicia P.H

DIRECCIÓN: Carrera 3 # 21 – 46

CIUDAD: Bogotá D.C

NÚMERO DE UNIDADES: 240

PERFIL:

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONSULTORÍA DE APOYO A LA LICITACIÓN Y AL PROCESO DE SELECCIÓN DE LA INTERVENTORÍA DE LA OBRA DE FACHADAS.

Conjunto Residencial Torres de Fenicia

Bogotá, D.C., 16 de julio de 2026

1. OBJETO DE LA CONSULTORÍA

Contratar los servicios de un **Ingeniero Civil** especializado para brindar apoyo técnico y administrativo en los procesos, de:

- **Licitación pública** para la ejecución de la obra de fachadas del Conjunto Residencial Torres de Fenicia.
- **Proceso de selección** para la elección de la Interventoría de la obra de fachadas.

El consultor será responsable de garantizar que ambos procesos se desarrollen con **transparencia, rigor técnico y cumplimiento normativo**, mediante la ejecución de las actividades detalladas en este documento.

2. ALCANCE

La consultoría cubre las siguientes actividades generales:

2.1. Licitación de Obra de Fachadas

- Analizar y ajustar los pliegos de condiciones.
- Evaluar técnica, financiera y documentalmente las ofertas recibidas.
- Elaborar informes de evaluación y recomendaciones.

2.2. Proceso de selección para Interventoría

- Revisar y adecuar los pliegos para el Proceso de Selección de la Interventoría.
- Diseñar cuadros de evaluación por el método *cumple/no cumple*.
- Evaluar las propuestas técnicas de los participantes.
- Presentar informes definitivos.

3. ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

Fase 1: Preparación y Análisis Inicial

3.1. Revisión Documental

El consultor deberá analizar los siguientes documentos existentes:

- ****Diagnóstico del estado actual de las fachadas**** (informes técnicos previos).
- ****Pliegos de la licitación de obra de fachadas**** (versión actual).
- ****Pliegos del proceso de selección para la interventoría**** (versión actual).
- ****Cuadros de evaluación**** ya elaborados (método *cumple/no cumple*).

Fase 2: Reuniones con Oferentes y Participantes

3.2. Reuniones para Licitación de Obra de Fachadas

El Consultor con el apoyo de la Administración organizará y liderará las siguientes reuniones:

Reunión	Objetivo	Participantes	Duración Estimada
Reunión 1	Explicar el proceso licitatorio, aclarar dudas y conocer la capacidad de estas empresas para realizar la Obra.	3 oferentes descalificados en la licitación anterior (por no presentar oferta económica separada).	2 horas
Reunión 2	Explicar el proceso licitatorio y aclarar dudas.	Otros Oferentes invitados por la Administración del Conjunto.	2 horas

Todas las reuniones deberán documentarse en actas con compromisos y seguimientos, según lo establecido en los pliegos 3.3. Reunión para el Proceso de Selección de la Interventoría.

- **Objetivo:** Explicar a los posibles participantes, el proceso de Selección de la Interventoría.
- **Participantes:** Interesados en presentar propuestas para la interventoría.
- **Entregable:** Acta de reunión con preguntas frecuentes y aclaraciones.

Fase 3: Ajuste de Pliegos

3.4. Modificaciones a los Pliegos de Licitación de Obra de Fachadas

El consultor deberá realizar las siguientes correcciones en los pliegos:

1. **Número mínimo de ofertas:**
 - Reemplazar "tres ofertas (o firmas)" por "**dos ofertas**" en todos los apartados.
2. **Condición de licitación desierta:**
 - Incluir un párrafo que establezca:

*"La licitación será declarada desierta si, tras la evaluación documental, técnica y financiera, no aprueban al menos **2 oferentes**."*

3. Requisitos de experiencia:

- Reducir el requisito de altura de edificios de **6 pisos a 5 pisos** (en pliegos y anexo de experiencia específica).

4. Logística de recepción de propuestas:

- Incluir la siguiente nota:

Nota: *El día de la recepción de propuestas, la Administración destinará **2 urnas físicas** para que los Oferentes depositen en sobre cerrados:

1. Documentos de requisitos de participación + **Ofertas Técnicas.**

2. **Oferta Económica.** *

5. Requisito de separación de ofertas:

- Añadir la frase:

*"Si el oferente no entrega en la Administración, **por separado y en sobres cerrados**, la Oferta Técnica y la Oferta Económica, **no se aceptará su recepción**."*

- 6. Conjuntamente con la Administración, el consultor fijará los cronogramas de realización de la licitación de Obra de fachadas y del Proceso de Selección de la Interventoría.

Entregable: Versión final de los pliegos con cambios resaltados y su justificación técnica.

Fase 4: Evaluación de Ofertas

3.5. Evaluación de Ofertas para Licitación de Fachadas

El consultor evaluará **cada oferta** en los siguientes aspectos:

Criterio	Descripción
Documental	Verificación de requisitos legales y administrativos.
Financiero	Solvencia económica, capacidad de ejecución, y viabilidad presupuestal (ver Indicadores exigidos en los pliegos).
Técnico	Metodología, experiencia, recursos humanos y técnicos propuestos.

Acciones específicas:

- Detectar **elementos subsanables** (marcados como **NO CUMPLE**, pero corregibles).
- Notificar a la Administración para que solicite a los oferentes las correcciones en el plazo establecido en los pliegos.
- Elaborar **cuadros comparativos** de las ofertas evaluadas.

Entregable: Informe técnico de evaluación con:

- . Lista de Oferentes con la evaluación de los que cumplieron y los que no cumplieron, con explicaciones de la evaluación individual.
- Lista de subsanaciones requeridas por Oferente.
- Recomendación final de adjudicación.

3.6. Evaluación de Propuestas para el proceso de Selección de la Interventoría

El consultor deberá:

1. **Estudiar los pliegos** del proceso de Selección de la Interventoría.
2. **Elaborar cuadros de evaluación** por el método *cumple/no cumple*.
3. **Evaluar las ofertas técnicas** de los participantes.

Entregable: Informe de evaluación para cada oferente con:

- Lista de Oferentes con la evaluación de los que cumplieron y los que no cumplieron, con explicaciones de la evaluación individual.
- Lista de subsanaciones requeridas por Oferente. Recomendación final de adjudicación.

4. INFORMES Y COMUNICACIONES

4.1. Informes Parciales

El consultor presentará informes **por cada fase completada**, con:

- Avance de actividades.
- Hallazgos relevantes.
- Recomendaciones inmediatas.

4.2. Informes Definitivos

Al finalizar la consultoría, se entregarán:

1. **Informe final de licitación de obra de fachadas** (con evaluación completa y recomendación de adjudicación).
2. **Informe final del proceso de selección para la interventoría**, en el que se detalla el orden de las ofertas de menor a mayor costo, así como la relación de los oferentes eliminados por no cumplir con los criterios de evaluación.
3. **4.3. Reuniones con la Administración**
 - **Reuniones periódicas:** Reuniones semanales con la Administración del Conjunto para revisar avances, con acta de seguimiento en cada sesión.
 - **Presentación final** ante el **Consejo de Administración** con los informes definitivos.

Contraparte: La Administración del Conjunto Residencial Torres de Fenicia.

5. COTIZACIÓN Y FORMA DE PAGO

5.1. Estructura de Cotización

El aspirante a la consultoría deberá cotizar **por separado** los siguientes conceptos:

Concepto	Descripción	Unidad	Costo Estimado
Evaluación por oferta (obra de fachadas)	Incluye revisión documental, financiera y técnica.	Por oferta	Según número de oferentes
Evaluación por propuesta (interventoría)	Incluye revisión técnica por método <i>cumple/no cumple</i> .	Por propuesta	Según número de participantes
Reuniones con oferentes	Preparación, ejecución y documentación.	Por reunión	3 (mínimo)
Ajuste de pliegos	Modificaciones y validación.	Global	1
Informes	Elaboración de informes parciales y finales.	Global	1

5.2. Detalle de Costos

El cotizante deberá especificar:

- **Valor fijo por actividad** (ej: evaluación por oferta).
- **Forma de pago** (porcentajes por hitos o global).

Nota: La cotización debe incluir **IVA** y cualquier otro impuesto aplicable.

6. ESTIMACIONES DE TIEMPO DE LAS PROPUESTAS

Actividad	Duración Estimada	Fechas Tentativas
Análisis documental inicial	5 días	
Reuniones con oferentes (obra de fachadas)	2 días	
Reunión proceso de selección para interventoría	2 días	
Ajuste de pliegos	2 días	
Evaluación de ofertas (obra de fachadas)	15 días	
Evaluaciones propuestas (interventoría)	10 días	
Elaboración de informes finales	10 días	

Presentación ante Consejo	1 día	
---------------------------	-------	--

7. REQUISITOS DEL CONSULTOR

7.1. Perfil Profesional

- **Título:** Ingeniero Civil (con matrícula profesional vigente).
- **Experiencia mínima:**
 - 5 años en **licitaciones públicas y privadas** en construcción de edificios o arreglos de fachadas.
 - 3 años en **evaluación de ofertas** para contratos de construcción.
 - Experiencia específica en **fachadas y revestimientos** (deseable).

7.2. Competencias

- Experiencia en redacción de **pliegos técnicos y cuadros de evaluación**.
- Capacidad analítica para evaluar propuestas técnicas y financieras.

7.3. Documentación Requerida

El consultor deberá presentar:

- Hoja de vida actualizada.
- Certificados de experiencia en proyectos similares.
- Referencias profesionales (mínimo 2).
- Certificado de antecedentes disciplinarios (CNA).

8. CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD INTELECTUAL

- Todos los documentos e información proporcionados por el Conjunto Residencial Torres de Fenicia son **confidenciales** y solo podrán ser utilizados para los fines de esta consultoría.
- Los informes y productos generados serán **propiedad exclusiva** del Conjunto Residencial Torres de Fenicia.
- El consultor se compromete a **no divulgar** información a terceros sin autorización expresa.

9. DISPOSICIONES FINALES

- **Vigencia:** Estos términos regirán desde su aceptación hasta la finalización de la consultoría.
- **Modificaciones:** Cualquier cambio deberá ser aprobado por escrito por ambas partes.
- **Terminación:** El contrato podrá terminarse por incumplimiento de las partes o por acuerdo mutuo.
- **Legislación aplicable:** Las partes se someterán a las leyes de la República de Colombia.

10. ANEXOS

Los interesados podrán revisar personalmente los siguientes documentos:



TORRES DE FENICIA
CONJUNTO RESIDENCIAL P.H.
NIT: 8990311602-95

1. **Diagnóstico actual de las fachadas**
2. **Pliegos actuales** (obra de fachadas e interventoría).
3. **Cuadros de evaluación de usados en la licitación pasada** (método *cumple/no cumple*).

Enviar propuestas al correo electrónico: conjuntotorresdefenicia@gmail.com

CORREO ELECTRÓNICO A DONDE LOS INTERESADOS PUEDAN ENVIAR HOJA DE VIDA:

conjuntotorresdefenicia@gmail.com

FECHA CIERRE CONVOCATORIA: 22 de julio 2026 hasta las 5:00 pm