

EDIFICIO ACQUA CLUB HOUSE P.H.

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA:

**IMPERMEABILIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS
TORRE 2 EN EL EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.**

JULIO DE 2026

1 CAPITULO PRIMERO

- 1.1 INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL OBJETO DE LA CONVOCATORIA
- 1.2 RÉGIMEN JURÍDICO
- 1.3 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN
- 1.4 INFORMACIÓN PRESENTADA POR LOS PROPONENTES
- 1.5 RESPONSABILIDAD DEL PROPONENTE

2 CAPITULO SEGUNDO

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN
- 2.2 DOCUMENTOS TÉCNICOS
- 2.3 PLAZO DE ENTREGA
- 2.4 ENTREGA DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA
- 2.5 ACLARACIONES Y ADENDAS A LOS TDR
- 2.6 VISITA AL SITIO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA
- 2.7 ALCANCE GENERAL DE LOS TRABAJOS
- 2.8 SUMINISTROS POR PARTE DEL EDIFICIO
- 2.9 EQUIPOS Y MATERIALES
- 2.10 SUMINISTROS POR PARTE DEL PROPONENTE
- 2.11 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

3 CAPÍTULO TERCERO

- 3.1 PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.2 PRECIOS DE LA PROPUESTA
- 3.3 VALIDEZ DE LA PROPUESTA
- 3.4 CANTIDADES DE OBRA
- 3.5 DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.6 PROPUESTA ECONÓMICA
- 3.7 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

4 CAPÍTULO CUARTO

- 4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA
- 4.2 VERIFICACIÓN ECONÓMICA
- 4.3 VERIFICACIÓN FINANCIERA
- 4.4 INDICADORES DE CAPACIDAD PATRIMONIAL

5 CAPÍTULO QUINTO

- 5.1 EVALUACIÓN TÉCNICA (EXPERIENCIA)
- 5.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA (PRECIOS)
- 5.3 CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA

6 CAPÍTULO SEXTO

- 6.1 SITIO DE LA OBRA
- 6.2 PLANOS Y ESPECIFICACIONES
- 6.3 MATERIALES
- 6.4 TRANSPORTE DE MATERIALES
- 6.5 ACCESO E INSTALACIONES DEL CONTRATISTA
- 6.6 PROGRAMA DE EJECUCIÓN E INVERSIONES
- 6.7 PRECAUCIONES SANITARIAS Y DE SEGURIDAD
- 6.8 PREVENCIÓN DE ACCIDENTES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD
- 6.9 TRABAJO DEFECTUOSO O NO AUTORIZADO
- 6.10 SUMINISTRO DE DATOS AL INTERVENTOR
- 6.11 DAÑOS DE LA OBRA EJECUTADA Y A TERCEROS
- 6.12 POSESIÓN Y USO DE LAS OBRAS ANTES DE LA ENTREGA FINAL
- 6.13 LIMPIEZA FINAL
- 6.14 ENTREGA Y RECIBO DE LA OBRA
- 6.15 INTERVENTORÍA TÉCNICA

EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.
NIT. 900.291.664-2

**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LAS CUBIERTAS DE LA TORRE 2, EN
EL EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.**

1 CAPITULO PRIMERO

1.1 INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL OBJETO DE LA CONVOCATORIA

Mediante el presente proceso de selección, el **EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.** localizado en la Cra. 54D #135 – 06, requiere contratar los SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS DE LA TORRE 2, en los términos que se señalan dentro presente pliego y de acuerdo con las condiciones generales de contratación establecidas.

1.2 RÉGIMEN JURÍDICO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

La licitación privada y el contrato que se firme en desarrollo de la misma, están sujetos a las normas de derecho privado. Con la sola presentación de la propuesta, el oferente declarará expresamente que no está impedido para contratar con el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.

Podrán participar las personas jurídicas que cumplan las exigencias establecidas por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., a excepción de aquellas que se encuentren impedidas para contratar por haber incumplido contratos anteriores con el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. o que tengan algún problema jurídico o financiero inhabilitante. En ningún caso se podrá participar con más de una oferta.

El objeto social de los PROPONENTES debe estar relacionado directamente con el objeto de la presente invitación, de manera que le permita a la persona jurídica la celebración y ejecución del contrato, teniendo en cuenta a estos efectos el alcance y la naturaleza de las diferentes obligaciones que adquiere.

1.3 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Para la presente Invitación, el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. celebrará un contrato de obra, a todo costo, bajo la modalidad de precios unitarios fijos sin formula de reajuste.

1.4 INFORMACIÓN PRESENTADA POR LOS PROPONENTES

El EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., presume que toda la información que entregue el PROPONENTE es veraz y corresponde a la realidad. No obstante, el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. podrá verificar la información suministrada en cualquier momento.

1.5 RESPONSABILIDAD DEL PROPONENTE

Los PROPONENTES al elaborar su OFERTA, deberán incluir los aspectos y requerimientos necesarios 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.

Por tanto, es entendido que el análisis de la información ofrecida y obtenida de conformidad con lo establecido en este numeral y de cualquier otra información que los PROPONENTES estimen necesaria para la elaboración y presentación de sus OFERTAS, es responsabilidad de ellos, y la presentación de la OFERTA implica que estos han realizado el estudio y análisis de dicha información.

Todas las interpretaciones equivocadas que, con base en sus propios juicios, conclusiones, análisis, etc., obtenga el PROPONENTE respecto de los términos de esta invitación, son de su exclusiva responsabilidad, por tanto, ésta no será extendida al EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.

La presentación de la oferta por parte del PROPONENTE, constituye evidencia que estudió completamente las especificaciones y demás documentos de los presentes términos, que recibió las aclaraciones necesarias por parte del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. sobre inquietudes o dudas previamente consultadas, y que ha aceptado que estos Términos de Referencia son completos, compatibles y adecuados; que ha tenido en cuenta todo lo anterior para fijar los precios, plazos y demás aspectos de la oferta necesarios para el debido cumplimiento del objeto.

2 CAPITULO SEGUNDO

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

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, el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., tiene la necesidad de contratar el mantenimiento de las cubiertas que forman parte de la Torre 2, con el objeto de solucionar los problemas de humedad en estas superficies y a través de ellas, y mantener en buen estado las estructuras propias y colindantes a través del tiempo.

Como regla general, es necesario establecer un programa de mantenimiento periódico para las diferentes superficies y materiales que componen el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., dado que las condiciones climáticas y atmosféricas de la ciudad de Bogotá, y la zona específica donde está ubicado el EDIFICIO, afectan de manera diferencial a cada uno de los materiales constitutivos y de protección de estas superficies. A nivel particular, se debe realizar mantenimiento a la impermeabilización de las cubiertas de la Torre 2.

Con el objetivo de mantener la habitabilidad, el patrimonio, la estética y funcionalidad de las estructuras que componen la copropiedad del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., se exigirá a los PROPONENTES hacer un trabajo profesional, de alta calidad y con los mejores materiales disponibles, de acuerdo al presupuesto establecido para esta labor.

2.2 DOCUMENTOS TÉCNICOS

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. Certificado de fábrica que avale al proponente como instalador autorizado o certificado de los productos a utilizar en obra.
3. Certificados de inspección de los equipos de seguridad.
4. Certificados de cursos de Trabajo Seguro en Alturas (Nivel Avanzado) de todo el personal que realice las tareas de alturas.
5. Listado de equipos y herramientas.

2.3 PLAZO DE ENTREGA

El cronograma de actividades para el presente proceso de selección se ha establecido de la siguiente manera:

CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA	HORA	LUGAR
Aviso y publicación de la convocatoria	23-jul-26	5:00pm	Administración/ Medios digitales
Visita al sitio de obra - OBLIGATORIA	03-ago-26	03:00pm	Administración
Aclaración de pliegos	10-ago-26	3:00pm	Correo electrónico
Cierre de la invitación y presentación de ofertas en físico (sobres cerrados)	18-ago-26	10:00am	En físico - Administración
Envío de documentación formato digital	19-ago-26	10:00am	Correo electrónico
Evaluación de propuestas	24-ago-26	04:00pm	Correo electrónico
Decisión del Consejo sobre proponente	POR DEFINIR		

2.4 ENTREGA DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA A LOS PROPONENTES

Se entenderán por entregados los presentes Términos de Referencia, al envío vía correo electrónico de la información a los Proponentes interesados o que hayan sido invitados a cotizar por el CONTRATANTE. Los correos electrónicos deberán estar vigentes y activos, ya que la Administración no se hará responsable por direcciones de correo erróneas o inactivas. De igual manera, esta información también podrá ser consultada en el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., ubicado en la Cra. 54D #135 – 06; estará disponible en físico, para que se pueda fotocopiar, por parte de los interesados a presentar oferta que así lo deseen, en la oficina de la Administración del Conjunto, en los horarios de atención al público establecidos. Sólo se acepta la presentación de una oferta por cada uno de los proponentes que haya solicitado los Términos de Referencia. En el caso de que un mismo oferente presente más de una oferta, será causal de rechazo de la misma.

2.5 ACLARACIONES Y ADENDAS A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Quienes hayan solicitado o recibido los Términos de Referencia, podrán pedir aclaraciones y/o modificaciones a dichos Términos. Para tales efectos, se deberán remitir a la tabla del numeral 2.3 para la fecha límite hasta la cual se pueda hacer dicha diligencia.

La Administración responderá dentro del término legal, las solicitudes de aclaración que cumplan con los siguientes requisitos:

- Hayan sido enviadas vía correo electrónico a La Administración (torresacqua1@gmail.com), en las fechas y horario establecido.
- Indicar claramente el nombre/razón social y cedula/NIT del proponente que las envía, correo electrónico y teléfono de contacto.

En el evento en que se efectúen cambios a los presentes Términos de Referencia, estos serán realizados oficialmente mediante Adendas escritas, las cuales pasarán a formar parte de los presentes términos.

2.6 VISITA AL SITIO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

Los proponentes deben realizar la visita técnica en las instalaciones del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. 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 específicas 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.

La visita técnica a obra es OBLIGATORIA, de la cual, se dejará constancia en un formato establecido para esta actividad. Los posibles proponentes interesados, que no asistan a esta visita técnica OBLIGATORIA, NO PODRÁN PRESENTAR PROPUESTA ALGUNA.

2.7 ALCANCE GENERAL DE LOS TRABAJOS

El alcance de los trabajos para cumplir con el objeto del contrato es el siguiente:

CUBIERTAS

- Demolición de enchape - adoquín peatonal (enlonado de escombros y trasiego a lugar de acopio), con medios mecánicos como puntero y maceta o el uso de rotomartillo de manera controlada.
- Demolición de bordillos de cerramiento zona claraboyas (enlonado de escombros y trasiego a lugar de acopio), con medios mecánicos como puntero y maceta o el uso de rotomartillo de manera controlada.
- Retiro y enlonado de la impermeabilización existente. Incluye trasiego a punto de acopio definido por el Edificio.
- Limpieza de superficie, para eliminar suciedad, impurezas o restos del impermeabilizante anterior.
- Reparación de grietas existentes con sellador de poliuretano para movimiento estructural, con el fin de curar cualquier defecto en la placa base de la cubierta, y preparar la superficie para la instalación del impermeabilizante final.
- Alistado de superficie con mortero impermeabilizado integralmente 1:3. Altura promedio = 4,0 cm (teniendo en cuenta el alistado y el pendiente hacia sifones).
- Fabricación de medias cañas perimetrales alrededor del borde de cerramiento de la cubierta y en cada una de las claraboyas, muros internos y ductos presentes en la cubierta, con el fin de eliminar los concentradores de esfuerzo en el cambio de plano placa-muro y tener una superficie adecuada para el remonte perimetral del sistema impermeable.
- Suministro e instalación de sistema impermeable de poliuretano multicapa que incluye:
 - Imprimante: promotor de adherencia de secado rápido, mono componente y de curado en presencia de humedad.
 - Capa base: membrana de poliuretano líquido de uso en frío, mono componente, de curado rápido y bajo contenido de VOC's. Porcentaje de elongación de 700%.
 - Agregado de cuarzo: arena de cuarzo, con contenido de 90% de sílice, para mejorar la resistencia a la abrasión del sistema impermeable y para brindar la capa antideslizante del sistema.
 - Capa final: membrana de poliuretano alifático de uso en frío, mono componente, de curado rápido y bajo contenido de VOC's. Porcentaje de elongación de 120%, que actúa como protectora del sistema debido a sus excelentes propiedades mecánicas y químicas.
 - Este sistema de poliuretano se debe aplicar únicamente cuando la placa esté seca.
- Aseo general y retiro de escombros.

Marcas autorizadas para presentar propuesta: Sika, Toxement y Henkel. **No se aceptarán las propuestas** que no contemplen en su oferta la utilización de los productos de estas marcas.

El EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., si así conviene a sus intereses, podrá acordar con el PROPONENTE Y/O CONTRATISTA la realización de otras obras o acabados, con base en los precios unitarios aprobados.

Como se establece más adelante, todos los precios cotizados serán fijos durante el desarrollo del Contrato y estarán vigentes hasta la finalización del mismo.

2.8 SUMINISTROS POR PARTE DEL EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.
El EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. suministrará al PROPONENTE Y/O CONTRATISTA, sin costo alguno, los siguientes servicios:

- Un área específica, ubicada dentro del Conjunto, para la instalación del campamento del PROPONENTE Y/O CONTRATISTA.
- Los servicios de agua y energía eléctrica serán suministrados sin compromiso alguno por parte del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. y el PROPONENTE Y/O CONTRATISTA no tendrá derecho a reclamo alguno en caso de fallas o interrupciones.

2.9 EQUIPOS Y MATERIALES

Todos los equipos y materiales de obra deberán ser suministrados por el PROPONENTE elegido. El avance de obra no se podrá ver comprometido por el daño o falta de los mismos, dado que es responsabilidad del PROPONENTE velar por el adecuado manejo, seguridad e integridad de sus equipos y materiales en obra.

2.10 SUMINISTROS POR PARTE DEL PROPONENTE

Como norma general, el PROPONENTE deberá suministrar todos aquellos materiales y equipos requeridos para completar la obra según su experiencia y estudio del proyecto, aunque no estén específicamente indicados dentro de los presentes Términos de Referencia; en consecuencia:

- El PROPONENTE O CONTRATISTA suministrará y adecuará todas las instalaciones provisionales necesarias para realizar su trabajo, las cuales, previa liquidación del contrato, entregará a la Copropiedad en las condiciones originales recibidas.
- El 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.
- El 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.
- El 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.
- El PROPONENTE O CONTRATISTA será responsable por la seguridad industrial tanto de la obra y los materiales a su cargo, como de sus propios equipos y herramientas.

2.11 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo máximo para la ejecución de estas obras será de 75 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 EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. y el PROPONENTE Y/O CONTRATISTA.

El horario establecido para la ejecución de los trabajos será de lunes a viernes de 8:00a.m. a 5:00p.m. - y los sábados de 8:00a.m. a 2:00p.m.

El oferente deberá indicar en días calendario el plazo dentro del cual se hará la entrega de los trabajos. Los tiempos se cuentan a partir de la suscripción del Acta de inicio, previo pago del anticipo. Se deberá presentar el cronograma elaborado en Microsoft Project y exportado a formato PDF (entregar los 2 archivos), sin embargo, el tiempo máximo para la ejecución de las obras no podrá ser superior a 75 días calendario.

3 CAPITULO TERCERO

3.1 PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA

Las siguientes instrucciones deberán tenerse en cuenta para la preparación y entrega de la Propuesta.

Los PROPONENTES deberán detallar, en moneda colombiana, los precios unitarios (suministro + instalación) de cada uno de los ítems de pago indicados en la siguiente "Lista de Actividades". Una vez calculado el precio unitario total, que resulta de multiplicar las cantidades, por el precio unitario de cada ítem, se deberá incluir al final del presupuesto el costo directo, que resulta de la suma de los precios unitarios totales. Al costo directo total deberán agregarle el valor de la Administración, los Imprevistos y la Utilidad, junto en el IVA correspondiente.

Estos precios figurarán en el Contrato de Obra que se realice con el PROPONENTE favorecido y deben cubrir todo el trabajo y todos los suministros necesarios para cumplir con las especificaciones y el objeto de los presentes Términos de Referencia. El EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. podrá abstenerse de considerar la propuesta, si los valores consignados en la Lista de Actividades no cubren la totalidad de los trabajos especificados.

Si alguno de los PROPONENTES encuentra discrepancias u omisiones en las especificaciones o en cualquiera de las secciones de los pliegos, o si duda acerca de su significado, deberá obtener del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. o de quien este designe, las aclaraciones del caso antes de presentar su propuesta.

En caso de incumplimiento del contrato o de la garantía (que para efectos de la presente obra se establece en dos (2) años contados a partir de la entrega), y dado el caso de que la sociedad ya no esté vigente, los socios o representantes legales, respaldarán hasta con su patrimonio las eventualidades que puedan presentarse.

En la propuesta hecha por una persona jurídica, deberá figurar el nombre del representante legal y el Certificado de Existencia y Representación legal de la sociedad, emitida por la Cámara de Comercio. **No se aceptarán Uniones Temporales o Consorcios para la ejecución de esta obra.**

En caso de que el Representante Legal no cuente con facultades suficientes para presentar la oferta y/o firmar el contrato (por el monto de la oferta), se deberá adjuntar el Acta de Socios donde conste la autorización para hacerlo.

Los PROPONENTES sólo podrán ser empresas de Ingeniería, con amplia y reconocida experiencia en el Mantenimiento de Cubiertas, incluida la Impermeabilización, cuyo objeto social sea específicamente en trabajos en el área de la Ingeniería y sus áreas afines.

Las propuestas deberán entregarse en el sitio, la fecha y la hora indicados por la Administración del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. No se aceptarán propuestas que se presenten después de la hora y fecha fijadas para el cierre de la licitación.

Dado el carácter confidencial de la información suministrada a los PROPONENTES en estos Términos de Referencia, el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. solicita expresamente a los PROPONENTES no divulgar los pliegos ni reproducirlos, excepto para uso interno en la preparación de la Propuesta.

Se les permite a los PROPONENTES la presentación de propuestas alternativas, siempre y cuando se mantenga la premisa de una calidad igual o superior a los productos descritos y solicitados en los presentes Términos de Referencia.

Es obligatorio que para la presentación de propuestas alternativas se anexen las fichas técnicas, características y tiempos de garantías para cada producto o metodología de trabajo.

3.2 PRECIOS DE LA PROPUESTA

La oferta final con los precios unitarios y totales, deben contemplar todos los costos directos, indirectos, impuestos, tasas y contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas contenidas en los presentes Términos de Referencia. Cualquier error en la determinación del valor unitario no dará lugar a su modificación, y el CONTRATISTA deberá asumir los sobre costos que esto le ocasione, con excepción de las modificaciones que realice el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.

El valor unitario contenido en la propuesta y los que llegaren a pactarse en el desarrollo de la ejecución del contrato, no estarán sujetos a ajuste alguno; razón por la cual, el PROPONENTE deberá prever en su oferta que tiene que asumir los posibles incrementos que se ocasionen, inclusive aquellos que se presenten en la ejecución del contrato por cambio de año. Los precios unitarios y totales deberán expresarse en moneda colombiana. No deberán utilizarse precios con centavos; sólo en pesos completos.

Los precios, tal como son consignados en la Lista de Actividades del PROPONENTE y aceptados por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., se utilizarán para las liquidaciones mensuales de obra ejecutada. En caso de discrepancia entre los precios unitarios y los precios totales para cada ítem de pago, regirán los precios unitarios y el precio total se ajustará en concordancia.

El presente proceso es con precios fijos, sin fórmula de reajuste.

3.3 VALIDEZ DE LA PROPUESTA

El PROPONENTE O CONTRATISTA debe indicar en la propuesta el tiempo de validez de su oferta, el cual no podrá ser menor a 3 meses.

3.4 CANTIDADES DE OBRA

Queda entendido que dentro de la modalidad de la presente contratación las cantidades son las medidas y cotizadas por el proponente, después de haber ejecutado la visita de obra y el estudio de la información técnica suministrada en los presentes Términos de Referencia, los cuales se enmarcan en la siguiente Lista de Actividades:

Mantenimiento de cubiertas

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR PARCIAL
Demolición de enchape - adoquín peatonal (enlonado de escombros y trasiego a lugar de acopio)	m2	484,00		COP
Demolición de bordillos de cerramiento zona claraboyas (enlonado de escombros y trasiego a lugar de acopio)	ml	83,04		COP
Retiro del impermeabilizante existente y limpieza de placa	m2	556,00		COP
Reparación de grietas existentes con sellador de movimiento estructural	ml	500,00		COP
Alistado de superficie con mortero impermeabilizado integralmente 1:3. h=4,0 cm promedio (alistado + pendiente hacia sifones)	m2	484,00		COP
Fabricación de medias cañas perimetrales	ml	287,08		COP
Suministro e instalación de sistema impermeable de poliuretano multicapa (incluye: imprimante, capa base, filler y capa final)	m2	556,00		COP
Aseo general y retiro de escombros	m3	48,40		COP
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS				COP
Administración (%)				COP
Imprevistos (%)				COP
Utilidad (%)				COP
IVA (19%/Utilidad)				COP
SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS				COP
VALOR TOTAL PROYECTO				COP

LISTA DE ACTIVIDADES
3.5 DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

El oferente deberá presentar la documentación vía correo electrónico a la siguiente dirección: torresacqua1@gmail.com y anexar a la propuesta los siguientes documentos: (cualquier inconsistencia será causal para declarar no admisible la propuesta):

- A. Carta de presentación de la oferta, suscrita por el Representante Legal de la empresa participante.
- B. Certificado de fábrica que avale al proponente como instalador autorizado o certificado de los productos a utilizar en obra.
- C. Fotocopia del RUT actualizado, especificando el régimen al que pertenece.
- D. Fotocopia del certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio, no mayor a 30 días.
- E. Fotocopia legible de la Cedula de Ciudadanía del Representante Legal de la empresa.
- F. Carta del oferente manifestando que no tiene ningún grado de consanguinidad o afinidad con miembros de la Administración, consejeros o Propietarios del Conjunto.
- G. Balance General y Estado de Resultados con corte a 31 de diciembre de 2025, 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 y el Certificado de Antecedentes de la Junta Central de Contadores, vigente a la fecha de cierre del proceso.
- H. Estados financieros comparativos 2024 – 2025.
- I. Declaraciones de renta 2024 – 2025.
- J. Presentar mínimo 3 actas de liquidación de contratos, con el mismo objeto contractual de la presente invitación, ejecutados durante los últimos 5 años.
- K. Original de la certificación de la visita de obra expedida por la Oficina de Administración.
- L. 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.
- M. Al momento de la firma del contrato, se deberán anexar los originales de las pólizas de cobertura que tengan como beneficiario al EDIFICIO TORRES

ACQUA CLUB HOUSE P.H., y entregar asimismo las constancias de pago de las mismas:

- a. 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.
- b. POLIZA DE CALIDAD DE OBRA: Por el 30% del valor del contrato y una duración de dos (2) años, después de terminada la obra.
- c. POLIZA DE CUMPLIMIENTO: Por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de contrato, vigente por el término de duración del mismo y dos (2) meses más.
- d. POLIZA DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES: Deberá garantizar el pago de salarios y prestaciones sociales, por una cuantía del 10% del valor total del contrato, vigente por el término de duración del mismo y tres (3) años más.
- e. POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL: Por el 30% del valor del contrato, vigente durante el período de la obra y dos (2) meses más.

NOTA: Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia y deberá adjuntarse el anexo de condiciones generales correspondiente, debidamente diligenciado en todos y cada uno de los espacios en blanco y el recibo de cancelación de las pólizas.

3.6 PROPUESTA ECONÓMICA

El proponente deberá presentar la propuesta económica diligenciada en el Anexo 1 “Lista de Actividades” vía correo electrónico, antes del cierre de la convocatoria establecido en el numeral 2.3 anterior, junto con los siguientes documentos:

- A. Cotización formal incluyendo la Lista de Actividades.
- B. Lista de Actividades en formato Excel (Anexo 1).
- C. Tabla de APU’s donde se sustenten los precios unitarios presentados en cada ítem de la Lista de Actividades.

3.7 PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas deben enviarse en dos (2) partes:

- a) Dos (2) sobres físicos sellados, depositados en la urna asignada para la licitación, ubicada en la recepción del EDIFICIO, conteniendo:
 - a. Sobre 1: Propuesta técnica.
 - b. Sobre 2: Propuesta económica.

Solamente, una vez se cierre el proceso de licitación, se podrán enviar las propuestas vía correo electrónico así:

- b) Toda la documentación de la propuesta, vía digital, al correo electrónico: torresacqua1@gmail.com, en el horario establecido en el numeral 2.3 anterior.

4 CAPÍTULO CUARTO

4.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA

Registra puntaje, y se verificará que la documentación presentada por el PROPONENTE se ajuste a lo exigido en los presentes Términos de Referencia. El EDIFICIO emitirá el concepto respectivo sobre el cumplimiento de los requisitos para contratar. En caso que

se realicen observaciones y requerimientos, y el PROPONENTE no subsane en el plazo solicitado, la oferta será RECHAZADA.

4.2 VERIFICACIÓN ECONÓMICA

Se verificará que el valor ofertado se ajuste al presupuesto oficial asignado y al estudio de mercado.

4.3 VERIFICACIÓN FINANCIERA

Los siguientes documentos serán objeto de verificación de cumplimiento, considerándose requisitos habilitantes para poder participar dentro del presente proceso de selección:

- Balance General y Estado de Resultados con corte a 31 de diciembre de 2025, firmados por el Contador y/o Revisor Fiscal, en los casos que haya lugar, bajo las condiciones descritas en el punto G, Numeral 3.5 anterior.

NOTA 1: En caso de faltar alguno de los documentos previstos para la verificación financiera, el oferente tendrá un plazo de cuatro (4) días hábiles para su presentación y subsanación en debida forma, contados a partir del recibo del documento suscrito por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., en el cual se haga el requerimiento. Vencido dicho término sin la presentación de los documentos, se rechazará la oferta.

NOTA 2: Los documentos jurídicos, técnicos y económicos se deben presentar sin tachaduras borrones, raspaduras o enmiendas, que hagan dudar de las condiciones de la oferta, especialmente en precios, plazos y fechas. Se verificará la documentación financiera y requisitos exigidos. Este informe tiene puntaje porque se trata del estudio que realiza el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., para verificar la capacidad financiera.

4.4 INDICADORES DE CAPACIDAD PATRIMONIAL

Para los efectos aquí previstos se entiende por patrimonio neto la diferencia entre activos y pasivos. El proponente deberá acreditar una Capacidad Patrimonial mínima que compruebe su posibilidad real de asumir el costo que le representa la ejecución del contrato. La Capacidad Patrimonial requerida para la oferta se calculará en pesos colombianos teniendo en cuenta la siguiente fórmula:

$$\text{CPR} = (\text{VTP} \times 20\%)$$

Dónde:

CPR = Capacidad Patrimonial Requerida que debe ser acreditada en cada caso.

VTP = Valor Total de la Propuesta, teniendo en cuenta el valor registrado en la Lista de Actividades presentada por el PROPONENTE.

N% = 20% porcentaje determinado por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.

Los estados financieros que se utilicen para establecer el patrimonio para los PROPONENTES nacionales, deberán corresponder a los adjuntados según el requerimiento realizado en los presentes Términos de Referencia. La Capacidad Patrimonial, en los términos del presente numeral, se acreditará mediante los estados financieros presentados por el proponente.

5 CAPÍTULO QUINTO

Una vez que los PROPONENTES hayan cumplido con los requisitos de verificación financieros y jurídicos, y sean habilitados, se tendrán como criterios de ponderación y evaluación para la selección, los siguientes puntajes:

FACTORES DE PONDERACIÓN

Evaluación Técnica (Experiencia)	40% del puntaje
Evaluación Económica (Precio)	60% del puntaje
TOTAL, FACTORES PONDERABLES	100%

La evaluación de los **Factores Técnicos**, comprende los siguientes documentos, los cuales, al estar acordes a la convocatoria, tendrán un puntaje de “1” si cumple y “0” si no cumple:

FACTOR EVALUADO	CUMPLE	NO CUMPLE
Carta de presentación de la oferta	1	0
Cotización formal con lista de actividades	1	0
Lista de actividades en formato Excel	1	0
Tabla de APU's	1	0
Certificado de fábrica como instalador	1	0
Fotocopia del RUT	1	0
Certificado de Existencia y Rep. Legal	1	0
Fotocopia cédula del Rep. Legal	1	0
Reporte Contraloría Persona Jurídica	1	0
Reporte Contraloría Rep. Legal	1	0
Reporte Procuraduría Persona Jurídica	1	0
Reporte Procuraduría Rep. Legal	1	0
Reporte PONAL antecedentes Rep. Legal	1	0
Carta declaración Ausencia de conflicto de intereses	1	0
Balance general	1	0
Estado de Resultados	1	0
Copia Tarjeta Profesional Contador / Revisor Fiscal	1	0
Certificado antecedentes Contador / Revisor Fiscal	1	0
Estados financieros comparativos 2024 - 2025	1	0
Declaraciones de renta 2024 - 2025	1	0
Actas de liquidación contratos (cada acta cuenta como un (1) punto)	3 o más	0
Certificación de visita de obra	1	0
Certificación aportes parafiscales	1	0
Indicador capacidad patrimonial	0 o más	0

La suma de cumplimiento de estos factores tiene un valor total de 26 unidades, si sólo se presentan 3 actas de liquidación. En caso de presentarse más actas, este puntaje mejora en 1 punto por cada acta presentada. El Indicador de capacidad patrimonial puede ser un número mayor que 0 hasta incluso mayor a 10, dependiendo de la solidez financiera de la empresa oferente, lo que sumará a su puntaje, el número de unidades correspondientes al Indicador. Este segmento tiene un peso de 40% sobre el valor final de la calificación de oferentes.

La evaluación del **Factor Económico** se realiza promediando el valor de todas las ofertas económicas presentadas, a manera de Estudio de Mercado. Se establece el valor promedio de mercado de la obra, y se empiezan a asignar los puntajes de ponderación, de acuerdo a una Distribución Normal, la cual, asigna el mayor puntaje a la oferta que esté más cerca del valor promedio de mercado, y asigna menor puntaje a

la que esté más lejos del valor promedio de mercado (siendo más cara o más barata inclusive).

El valor promedio total de oferta (Valor de Mercado), se calcula promediando el valor unitario de cada una de las actividades a realizar, de acuerdo a la Lista de Actividades del Numeral 3.4 anterior, y totalizando el valor de oferta. Como los oferentes tienen diferentes porcentajes de AIU, estos valores también se promedian para establecer el AIU promedio de oferta.

La fórmula de ponderación económica para evaluación de cada oferente, es la siguiente:

VP = Valor Promedio de mercado.

VO_x = Valor Oferta de cada oferente.

PON_x = Ponderación porcentual del valor de cada oferta.

ABS = Valor absoluto.

$$PON_x = 1 - ABS\left(\frac{VO_x - VP}{VO_x}\right)$$

Este segmento tiene un peso de 60% sobre el valor final de la calificación de oferentes.

5.1 EVALUACIÓN TÉCNICA (EXPERIENCIA)

La evaluación se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

El EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. requiere de una experiencia mayor a cinco (5) años en obras de ingeniería o similares y que hayan tenido como objeto la Impermeabilización de superficies o estructuras. Se comprobará la exactitud de la información consignada en la propuesta y se podrán solicitar las aclaraciones que se consideren pertinentes. Dichas aclaraciones y demás solicitudes, que para efecto de la evaluación realice el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., deberán ser enviadas vía correo electrónico por el PROPONENTE, dentro del término que le determine el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.

5.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA (PRECIO).

En esta fase, se dispondrá a la eliminación de las propuestas que no estén dentro de los límites presupuestales autorizados para la obra. Únicamente las propuestas que se encuentren dentro de los límites, y que no sobrepasen el presupuesto estimado, se les asignarán proporcionalmente el 60% del puntaje correspondientes a este factor, teniendo en cuenta como máximo puntaje el de la propuesta más favorable a nivel económico y progresivamente las demás.

5.3 CAUSALES DE RECHAZO DE LA PROPUESTA

- Cuando el objeto social del PROPONENTE no tenga relación directa con el objeto a contratar.
- Cuando el PROPONENTE viole la RESERVA del proceso contractual, dirigiendo escritos o estableciendo comunicación de cualquier tipo en relación con el presente proceso con personas distintas a la Administración del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., a partir de la apertura del mismo y hasta su adjudicación.
- Cuando en la propuesta no se relacione el valor unitario de una o más de las actividades relacionados en la Lista de Actividades.
- Cuando no se suscriba la oferta por el representante Legal del PROPONENTE o por el apoderado constituido para el efecto, o la no presentación de la misma cuando se hayan realizado los requerimientos correspondientes.

- Cuando se compruebe que un PROPONENTE ha interferido, influenciado u obtenido correspondencia interna, conceptos de evaluación o de respuesta a observaciones, no enviados oficialmente a los demás PROPONENTES.
- Cuando se compruebe confabulación entre los PROPONENTES que altere la aplicación del principio de selección objetiva.
- Cuando el PROPONENTE se encuentre incurso en las causales de inhabilidades o incompatibilidad fijadas por la constitución y la ley.
- Cuando el representante legal, o los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en otra u otras firmas que también participen en el proceso de selección.
- Cuando en la propuesta se encuentre información o documentos que contengan datos tergiversados, alterados o contradictorios.
- Cuando las propuestas estén incompletas, en cuanto omitan la inclusión de información, o de algunos de los documentos necesarios para la comparación objetiva de las mismas, o solicitada su aclaración, estos no sean allegados, o no cumplan los requisitos establecidos en los presentes Términos de Referencia.
- Cuando la propuesta se reciba con posterioridad a la fecha y hora fijada para el cierre del proceso.
- Cuando se presente la propuesta en forma subordinada al cumplimiento de cualquier condición o modalidad.
- Cuando no presenten, o presenten en forma incompleta, extemporánea o insuficiente los documentos requeridos dentro del término establecido por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.
- Cuando el dictamen de los Estados Financieros sea negativo o se haya presentado con salvedades que tengan relación directa o incidencia respecto de la propuesta presentada.
- En las demás circunstancias señaladas expresamente en los presentes Términos de Referencia.

CAPÍTULO SEXTO

6.1 SITIO DE LA OBRA

Las obras objeto de la presente Licitación Privada se realizarán en el **EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.** localizado en la Cra 54D #135 – 06 de la ciudad de Bogotá D.C.

6.2 PLANOS Y ESPECIFICACIONES

Estarán disponibles para su consulta, en la Administración del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H., el conjunto de planos que hacen parte de los diseños de cubiertas, los cuales servirán sólo como guía de ubicación en el EDIFICIO, sin embargo, el PROPONENTE elegido, deberá verificar, por sus propios medios, las medidas y áreas de las zonas a intervenir, antes del inicio del contrato.

6.3 MATERIALES

Todos los materiales necesarios para la obra serán proporcionados por el CONTRATISTA, y sus costos de obtención, transporte y manejo, estarán incluidos en los precios unitarios correspondientes. Deberán ser de primera calidad y adecuados al propósito a que se les destina. Estos materiales y sus fuentes podrán ser examinados por el Interventor.

El material rechazado será retirado y reemplazado por cuenta del CONTRATISTA y la obra defectuosa corregida, sin que esta cause pago extra para el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. El CONTRATISTA deberá efectuar por su cuenta, los análisis de materiales, sin perjuicio de que la Interventoría realice los que estime convenientes.

6.4 TRANSPORTE DE MATERIALES

Durante la ejecución de los trabajos, la Administración del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. determinará los sitios destinados para la colocación de los materiales sobrantes y/o desechos, y serán retirados de conformidad con las normas establecidas al respecto.

En caso de no acatamiento por parte del CONTRATISTA a estas indicaciones, el CONTRATISTA se responsabiliza por los daños y perjuicios que se causen a terceros.

6.5 ACCESO E INSTALACIONES DEL CONTRATISTA.

El CONTRATISTA deberá asegurarse de las condiciones de acceso a las obras, con el fin de tomar las medidas que considere necesarias para la movilización de su personal y equipos. La ocupación de espacios para las instalaciones temporales que requiera el CONTRATISTA, deberá estar previamente aprobada por la Administración.

6.6 PROGRAMA DE EJECUCIÓN E INVERSIONES

El CONTRATISTA seleccionado deberá presentar al Interventor, un cronograma detallado de obra, que incluya todas las actividades correspondientes a los trabajos, involucrando el número suficiente de frentes de trabajo, para que el programa se cumpla a cabalidad. En consecuencia, deberá presentar el programa de inversiones correspondientes al cronograma de obra propuesto e inversión del anticipo.

La preparación de los programas deberá tener en cuenta el plazo de ejecución, las características físicas de la edificación y de los accesos, la localización y el transporte de los materiales.

El programa debe presentarse en forma coherente con rendimientos factibles, con el fin de que la ejecución se pueda desarrollar sin demoras ni atrasos. Estas conllevarán la aplicación de las sanciones previstas en el contrato.

La forma de pago del contrato, será por medio de un primer pago, a manera de anticipo, y seguidamente contra cortes quincenales de obra, de acuerdo al avance real del proyecto, amortizando el anticipo, y dejando un valor por Rete-garantía del 10% del valor de cada corte, pagaderos 30 días después de suscribirse el Acta de Recibo de Obra.

6.7 PRECAUCIONES SANITARIAS Y DE SEGURIDAD

El CONTRATISTA deberá tener su Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, cumpliendo con todas las normas de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional establecidas en la ley para las personas que realicen las tareas del proyecto.

Las obligaciones para el cumplimiento de las Normas de Ley en Seguridad Industrial y Salud Ocupacional para trabajos en alturas, en piso, manejo de maquinaria, trabajo en caliente, trabajo eléctrico, y demás que incluya la ejecución del contrato, se deberán cumplir por parte del PROPONENTE o CONTRATISTA, y prevalecerán sobre cualquier omisión en los Términos de Referencia, siendo una obligación contractual cumplir dichas Normas.

El CONTRATISTA tomará todas las medidas de seguridad para la adecuada protección de sus propios trabajadores y equipos, incluyendo la vigilancia de estos últimos.

El CONTRATISTA suministrará el día de inicio de los trabajos la dotación correspondiente al tipo de trabajo a realizar por los trabajadores, teniendo en cuenta como mínimo pero sin limitarse a: botas, overoles, cascos, tapa oídos, guantes, gafas o caretas protectoras, impermeables, cinturones de seguridad, arneses de seguridad, eslingas, cuerdas de seguridad y líneas de vida, equipos aprobados por la NFPA, OSHA, UIAA, o cualquier otro elemento que se requiera para ejecutar los trabajos, así mismo las afiliaciones a la Seguridad Social de los operarios que intervengan en las diferentes actividades contratadas.

Ningún trabajador podrá ingresar a la obra sin las respectivas afiliaciones. (Estos documentos podrán ser exigidos por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. en cualquier momento).

Igualmente, El CONTRATISTA se excederá en las precauciones del caso para evitar causar daños y/o perjuicios al EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. o a terceros, con motivo de la ejecución de los trabajos, así sea por acción u omisión o descuido de sus trabajadores, herramientas o equipos. Será responsable entonces de cualquier reclamación por este concepto, con cargo a la retención de garantía, o a las pólizas de Responsabilidad Civil Extracontractual.

La afiliación al sistema de Seguridad Social que demanda la ley laboral vigente será por cuenta, costo y riesgo del CONTRATISTA; este requisito será verificado permanentemente por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. Para esto, el CONTRATISTA deberá entregar copias de las planillas de los pagos realizados por seguridad social y parafiscales que haga a nombre de su personal como requisito para el ingreso a la obra.

Para la cancelación de las actas de avance se exigirá la presentación de la copia de las planillas mensuales de pago de salarios y prestaciones sociales de los trabajadores del CONTRATISTA, correspondientes al periodo de facturación.

Se deberá emplear elementos y/o sistemas de protección que impidan o minimicen los efectos ocasionados por la caída de herramientas o materiales que puedan provocar daño físico a las personas o instalaciones del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.

Todo el personal que intervenga en los trabajos, deberá portar el carnet expedido por la firma CONTRATISTA que lo acredita como operario de la misma.

Cabe mencionar que previo al inicio de los trabajos, especialmente en altura, la Interventoría podrán efectuar la revisión y verificación del equipo de seguridad industrial que suministre el CONTRATISTA a sus trabajadores.

El CONTRATISTA deberá mantener en la obra elementos para prestar primeros auxilios y cumplir todas las normas referentes a seguridad laboral que contemple la Ley Colombiana.

El CONTRATISTA deberá presentar la lista del personal autorizado para la ejecución de la obra, junto con la asignación de cargos y tiempos de dedicación a la misma, tales como: Ing. Residente, SISO, Maestros de obra y operarios.

Como normas complementarias se tendrán las siguientes:

- Estará estrictamente prohibido fumar dentro de la obra.
- Deberán mantenerse en el campamento elementos para primeros auxilios.
- El personal del CONTRATISTA deberá asearse y cambiarse de ropa únicamente dentro del Campamento.
- El personal deberá circular solamente por las áreas relacionadas con su trabajo o que le hayan sido asignadas por la Administración.
- No deberán obstruirse vías, pasillos, escaleras o áreas previstas para circulación de personas o vehículos, o para acceso a extintores y equipos de seguridad.
- Materiales de construcción o sobrantes deberán ubicarse en espacios y posiciones seguros.
- El área de trabajo deberá quedar limpia y aseada todos los días al terminar las labores.
- El Interventor podrá parar la obra al CONTRATISTA, por su renuencia a cumplir con las normas básicas de seguridad.

En todo caso, la totalidad de los procedimientos a seguir en desarrollo de los trabajos de obra tanto para trabajos en altura como trabajos en piso, deberán estar enmarcados en las normas del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y HSE.

6.8 PREVENCIÓN DE ACCIDENTES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

El CONTRATISTA en todo momento se acogerá a las normas de seguridad de personal, salud ocupacional y de los códigos de edificaciones y construcción.

El CONTRATISTA será responsable por todos los accidentes que pueda sufrir su personal con ocasión del desarrollo del objeto del contrato, personal de la Interventoría o de visitantes autorizados o terceros. Por consiguiente, todas las indemnizaciones correspondientes correrán por cuenta del CONTRATISTA.

La Interventoría podrá en cualquier momento ordenar que se suspendan las obras en general, si por parte del CONTRATISTA existe un incumplimiento sistemático de los requisitos generales de seguridad o de las instrucciones de la Interventoría a este

respecto, sin que el CONTRATISTA tenga derecho a reclamos o ampliación de los plazos.

6.9 TRABAJO DEFECTUOSO O NO AUTORIZADO

El trabajo que no llene los requisitos de las especificaciones o que no cumpla con las instrucciones del Interventor, se considerará defectuoso y éste ordenará repararlo y reconstruirlo.

Se considera rechazado, no se medirá ni pagará y será por cuenta del CONTRATISTA el trabajo efectuado que, antes de darse los correctivos necesarios y sin la autorización del Interventor, sea ejecutado y presentado como válido.

El CONTRATISTA no tendrá derecho a percibir ninguna compensación por la ejecución del trabajo rechazado y por su reconstrucción.

6.10 SUMINISTRO DE DATOS AL INTERVENTOR

El CONTRATISTA deberá suministrar al Interventor y/o a la Administración cuando éstos lo requieran, información completa y correcta sobre la cantidad de personal empleado en cada subdivisión del trabajo, clasificación, salario o sueldo y sus afiliaciones a los sistemas pensionales, de salud y riesgos profesionales, así como la información sobre el costo de los materiales, herramientas, equipos o instrumentos usados en el trabajo.

6.11 DAÑOS DE LA OBRA EJECUTADA Y A TERCEROS

El CONTRATISTA será responsable de toda la obra hasta su terminación y aceptación final. Es responsable también por cualquier daño que pueda causarse a terceros, con motivo de la obra, si las causas del daño le son imputables. En este caso reparará a su costa los perjuicios, sin que implique modificaciones al plan de trabajo, ni dé lugar a la ampliación del plazo convenido.

6.12 POSESIÓN Y USO DE LAS OBRAS ANTES DE LA ENTREGA FINAL

Siempre que, en opinión del Interventor, la obra o parte de ella esté en condiciones de ser utilizada, y los intereses del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. así lo requieran, éste puede tomar posesión y hacer uso de dicha obra o parte de ella, recibéndola mediante acta parcial. El CONTRATISTA efectuará las obras, de modo que evite o haga mínimas las interrupciones de la circulación dentro de la edificación y el tránsito en las vías internas, corredores, escaleras, vías de acceso y propiedades aledañas al proyecto.

6.13 LIMPIEZA FINAL

Al finalizar la obra El CONTRATISTA, por su cuenta, removerá sus instalaciones, escombros, materiales sin uso, y materiales similares que le pertenezcan o que hayan sido usados bajo su dirección, y no tendrán pago adicional al valor del contrato. De no hacerlo así, la Administración hará la limpieza por su cuenta, y cargará su costo al CONTRATISTA.

6.14 ENTREGA Y RECIBO DE LA OBRA

El Contratista avisará, con antelación de diez (10) días calendario, la fecha en que se propone hacer la entrega de las obras al EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. y este, por medio del Interventor, dará aprobación a las obras, o hará las observaciones necesarias para que el CONTRATISTA entregue las obras a satisfacción del EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H. Mientras el CONTRATISTA no haya terminado las obras o no haya ejecutado las reparaciones y/o modificaciones ordenadas, la obra no será recibida.

La entrega definitiva de todas las obras comprendidas en el contrato, se hará constar en un Acta final que firmará el CONTRATISTA y el Interventor. En todo caso las entregas parciales de obra no implican el recibo definitivo de esas partes y menos la de toda la obra.

6.15 INTERVENTORÍA TÉCNICA

La Interventoría de la obra será ejercida por UN PROFESIONAL DEBIDAMENTE CAPACITADO, el cual será contratado por el EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE P.H.

Firmado Original
JEISON NAVARRO NIETO
ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL
EDIFICIO TORRES ACQUA CLUB HOUSE PH