

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELÓN P.H.
TÉRMINOS DE REFERENCIA
INVITACIÓN PRIVADA A EMPRESAS Y PERSONAS NATURALES PARA PRESENTAR
PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

Diagnóstico, mantenimiento preventivo y correctivo, recuperación y puesta en funcionamiento de los sistemas hidráulicos, hidrosanitarios, electromecánicos, eléctricos y zonas húmedas del
Conjunto Residencial Canelón P.H.

Dato	Información
Convocatoria	No. 0012026
Ubicación	Calle 11 Sur No. 10-97, vereda Canelón, Cajicá, Cundinamarca
Correo	conjuntocanelonph@gmail.com
Fecha de expedición	16 de julio de 2026



CAJICÁ – CUNDINAMARCA
JULIO DE 2026

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA. El Conjunto Residencial Canelón P.H. invita a empresas legalmente constituidas y a personas naturales con experiencia comprobable a presentar propuesta técnica y económica para ejecutar el diagnóstico, mantenimiento, reparación y recuperación de los sistemas descritos en estos términos. La participación podrá realizarse en nombre propio o como persona jurídica, siempre que el proponente acredite el equipo técnico, la capacidad operativa y los requisitos exigidos.

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA CONVOCATORIA

Aspecto	Descripción
Entidad contratante	Conjunto Residencial Canelón P.H.
Naturaleza del proceso	Invitación privada dirigida a empresas legalmente constituidas y personas naturales, con evaluación objetiva de las propuestas recibidas.
Régimen aplicable	Normas civiles y comerciales, Ley 675 de 2001, reglamento de propiedad horizontal, decisiones de los órganos competentes y demás normas aplicables.
Modalidad contractual estimada	Contrato de prestación de servicios técnicos especializados y/o ejecución de obra, con suministro e instalación de repuestos y materiales únicamente cuando sean aprobados.
Supervisión	Administración, Consejo de administración y comité de obra
Lugar de ejecución	Áreas comunes, cuartos técnicos, tanques, redes y zonas húmedas de la copropiedad.

2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El Conjunto Residencial Canelón P.H. requiere adelantar una intervención integral que permita conocer el estado real, recuperar la operación y establecer un plan de mantenimiento de sus sistemas de presión de agua potable, bombeo de aguas lluvias y pozo eyector, redes hidráulicas, sanitarias y pluviales, tanques de almacenamiento, piscina, turco, sauna, tableros eléctricos, variadores de velocidad y elementos de control.

La invitación tiene como finalidad recibir propuestas técnicas y económicas comparables, presentadas por empresas o personas naturales idóneas, con experiencia verificable y capacidad para ejecutar actividades relacionadas con sistemas de bombeo, redes hidráulicas y sanitarias, equipos electromecánicos, tableros eléctricos, tanques y zonas húmedas.

3. OBJETO

Recibir, evaluar y seleccionar la propuesta presentada por una empresa o persona natural especializada para ejecutar el diagnóstico, mantenimiento preventivo y correctivo, recuperación, pruebas y puesta en funcionamiento de los sistemas hidráulicos, hidrosanitarios, electromecánicos, eléctricos y zonas húmedas del Conjunto Residencial Canelón P.H., de conformidad con las especificaciones técnicas y condiciones establecidas en este documento.

4. ALCANCE GENERAL

El contratista seleccionado deberá suministrar la dirección técnica, personal competente, mano de obra, herramientas, equipos de medición, equipos de limpieza y succión, transporte, elementos de protección personal, señalización, consumibles y materiales menores necesarios para la correcta ejecución de las actividades contratadas.

- Inspeccionar, diagnosticar y documentar la condición inicial de cada sistema.
- Ejecutar los mantenimientos y reparaciones incluidos en el Anexo Técnico y en la oferta aceptada.
- Realizar pruebas en modo manual y automático, mediciones eléctricas e hidráulicas y verificaciones funcionales.
- Identificar condiciones ocultas, conexiones erradas, fugas, obstrucciones, riesgos y necesidades de reposición.
- Informar por escrito cualquier actividad adicional o repuesto no previsto, sin ejecutarlo hasta contar con autorización escrita de la Administración.
- Entregar los sistemas intervenidos limpios, seguros, operativos y debidamente documentados.
- Capacitar brevemente al personal designado por la copropiedad sobre operación básica, alarmas, rutinas y recomendaciones.

5. COMPONENTES TÉCNICOS OBJETO DE LA INTERVENCIÓN

Cap.	Componente	Resumen
1	Cuarto de bombas de agua potable	Sistema hidroneumático, bombas centrífugas, motores, variadores, válvulas, colectores, tablero y pruebas de alternancia.
2	Aguas lluvias y pozo eyector	Limpieza, extracción de sedimentos, bombas sumergibles, flotadores, válvulas, tablero y pruebas por nivel.
3	Red hidráulica de agua potable	Tuberías, válvulas, accesorios, fugas visibles, presión y recomendaciones.
4	Redes sanitarias y pluviales	Cajas, sumideros, pozos, succión, lavado a presión, trazadores, descarga y plano esquemático.
5	Tanques de almacenamiento	Vaciado, lavado, desinfección, inspección, válvulas y certificado.
6	Piscina, turco y sauna	Bombas, filtración, dosificación, calefacción, vapor, horno, sensores, controles y pruebas.
7	Tableros, variadores y control	Limpieza, reapriete, protecciones, sensores, mediciones y pruebas funcionales.

6. PROPONENTES QUE PUEDEN PARTICIPAR

Podrán presentar propuesta:

a) Empresas o personas jurídicas legalmente constituidas cuyo objeto y experiencia guarden relación con las actividades requeridas;

b) Personas naturales que actúen en nombre propio y acrediten la formación, experiencia, capacidad operativa y equipo de apoyo necesarios para ejecutar el alcance. En ambos casos, el proponente asumirá integralmente la responsabilidad técnica, contractual, laboral, tributaria y de seguridad derivada de la propuesta y del eventual contrato.

Las empresas y las personas naturales deberán demostrar que cuentan con el equipo técnico interdisciplinario requerido. Una persona podrá asumir más de un rol únicamente cuando acredite la formación, matrícula, experiencia y disponibilidad correspondientes, sin afectar la seguridad, calidad o adecuada supervisión de los trabajos.

7. EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO QUE DEBERÁ ACREDITAR EL PROPONENTE

Rol	Formación mínima	Experiencia mínima
Director o responsable técnico	Ingeniero civil, sanitario, mecánico, electromecánico, eléctrico o profesión afín, con matrícula profesional vigente.	Mínimo cinco (5) años desde la expedición de la matrícula y participación en al menos tres (3) contratos relacionados con bombeo, redes hidráulicas, sistemas electromecánicos o cuartos técnicos.
Especialista hidráulico/hidrosanitario	Ingeniero civil, sanitario, mecánico o afín; también podrá acreditarse tecnólogo especializado bajo dirección profesional.	Mínimo tres (3) años y dos (2) experiencias específicas en redes, bombas, tanques, pozos, saneamiento o pruebas hidráulicas.
Responsable eléctrico y de control	Ingeniero o tecnólogo electricista, electromecánico, electrónico o afín, con autorización profesional aplicable.	Mínimo tres (3) años en tableros, motores, variadores, sensores y automatización; conocimiento demostrable del RETIE.
Técnicos de mantenimiento	Técnicos o tecnólogos en mantenimiento electromecánico, hidráulico, eléctrico, piscinas o áreas relacionadas.	Experiencia mínima de dos (2) años en las labores asignadas.
Responsable de SST	Profesional o tecnólogo en Seguridad y Salud en el Trabajo con licencia vigente, según aplique.	Experiencia en control de riesgos eléctricos, trabajo en alturas y espacios confinados. Deberá asegurar permisos, análisis de trabajo seguro y plan de emergencias.

8. EXPERIENCIA DE LA EMPRESA O PERSONA NATURAL PROPONENTE

- Acreditar mínimo tres (3) contratos ejecutados y terminados durante los últimos siete (3) años, cuyo objeto o actividades incluyan mantenimiento de sistemas de bombeo, redes hidráulicas o sanitarias, tanques, tableros, variadores o zonas húmedas.
- La experiencia deberá acreditarse mediante certificaciones, actas de recibo, contratos acompañados de acta de terminación o documentos equivalentes que permitan verificar objeto, valor, fecha, contratante y cumplimiento.
- No se aceptarán únicamente listados de clientes, órdenes sin constancia de ejecución, cotizaciones, facturas aisladas o documentos que no permitan verificar la experiencia.

9. REQUISITOS HABILITANTES Y DOCUMENTOS PARA EMPRESAS Y PERSONAS NATURALES

Los siguientes requisitos son de obligatorio cumplimiento y no otorgan puntaje. La ausencia de documentos subsanables podrá ser requerida por la Administración; la falta de capacidad, experiencia mínima, oferta económica o visita obligatoria no será subsanable después del cierre.

No.	Documento o requisito
1	Carta de presentación de la propuesta, firmada por la persona natural o por el representante legal de la empresa.
2	Cédula de ciudadanía de la persona natural proponente o del representante legal de la empresa.
3	Certificado de existencia y representación legal con expedición no mayor a treinta (30) días, exigible únicamente a personas jurídicas.
4	Registro Único Tributario – RUT actualizado de la empresa o persona natural.
5	Autorización del órgano competente para contratar, cuando la empresa tenga limitaciones estatutarias de cuantía.
6	Certificación bancaria con expedición no mayor a noventa (90) días.

No.	Documento o requisito
7	Hojas de vida, diplomas, matrículas profesionales y certificados de vigencia o antecedentes profesionales del equipo mínimo.
8	Certificaciones de experiencia del proponente y formatos del Anexo 3 diligenciados.
9	Soportes de afiliación y pago al Sistema de Seguridad Social. La persona natural deberá aportar su planilla como independiente y la empresa la certificación correspondiente, según aplique.
10	Certificado o declaración de implementación del SG-SST y documentos del responsable de seguridad.
11	Metodología, plan de trabajo, cronograma, equipos disponibles y protocolo de pruebas.
12	Oferta económica completamente diligenciada, discriminando IVA, AIU cuando corresponda, impuestos, transporte, consumibles y valor total.
13	Garantía ofrecida por mano de obra, repuestos e intervenciones.
14	Declaración de ausencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés.
15	Autorización para el tratamiento de datos y para verificar referencias, experiencia y documentos de la empresa o persona natural.

10. VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

La visita técnica es obligatoria para todas las empresas y personas naturales interesadas, debido a que cada proponente deberá verificar accesos, ubicación de equipos, condiciones de operación, restricciones de espacio, riesgos, cantidades y necesidades de suspensión de servicios. La asistencia se acreditará mediante registro suscrito por la Administración.

Jornada	Fecha	Horario
Primera jornada	Miércoles 22 de julio de 2026	9:00 a. m. a 11:00 a. m.
Segunda jornada	Jueves 23 de julio de 2026	9:00 a. m. a 11:00 a. m.
Tercera Jornada	Viernes 24 de julio de 2026	3:00 p. m. a 5:00 p. m.

- Cada empresa o persona natural interesada deberá asistir a una sola jornada y registrar nombre, documento, razón social o nombre, teléfono y correo electrónico.
- La visita no sustituye la obligación del proponente de verificar sus cálculos, cantidades, rendimientos y riesgos.
- Las preguntas técnicas surgidas durante la visita deberán enviarse por escrito dentro del plazo del cronograma.
- No se admitirán reclamaciones económicas posteriores por condiciones que razonablemente pudieron verificarse en la visita.

11. CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DE LA PROPUESTA

Sección	Contenido
A. Jurídica y administrativa	Carta de presentación; identificación de la persona natural o documentos de existencia y representación de la empresa; RUT; seguridad social y declaraciones.
B. Experiencia	Certificaciones, contratos y Anexo 3.
C. Equipo de trabajo	Organigrama, hojas de vida, matrículas, certificaciones y dedicación.
D. Oferta técnica	Diagnóstico preliminar, metodología, secuencia, equipos, pruebas, manejo de contingencias, SST y cronograma.

Sección	Contenido
E. Oferta económica	Anexo 1 y resumen económico, impuestos si aplica, forma de pago, validez y vigencia de precios.
F. Garantía y posventa	Cobertura, tiempos de respuesta, mantenimiento posterior y condiciones de garantía.

12. FORMA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN

La propuesta deberá presentarse en las siguientes modalidades.

- Modalidad física: sobre cerrado y rotulado, entregado en la portería del Conjunto Residencial Canelón P.H., Calle 11 Sur No. 10-97, vereda Canelón, Cajicá.
- Modalidad electrónica: un archivo PDF o carpeta comprimida, enviado a conjuntocanelonph@gmail.com con el asunto "PROPUESTA SISTEMAS HIDRÁULICOS"

13. CRONOGRAMA PROPUESTO

Actividad	Fecha
Publicación de la convocatoria	17 de julio de 2026
Visitas técnicas obligatorias	22 al 24 de julio de 2026
Cierre y recepción de propuestas	27 de julio de 2026
Verificación y evaluación	29 de julio de 2026
Comunicación de la decisión	31 de julio de 2026
Perfeccionamiento e inicio estimado	Dentro de los cinco (10) días hábiles siguientes

14. METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO EXIGIDOS

- Descripción de la secuencia de intervención por capítulos, indicando actividades simultáneas y dependencias.
- Cronograma detallado en días calendario, con personal asignado, duración y ventanas de suspensión de agua, energía o zonas húmedas.
- Procedimiento de diagnóstico, desmontaje, limpieza, mantenimiento, montaje, calibración, pruebas y entrega.
- Inventario de equipos de medición y trabajo: multímetro, megóhmetro cuando aplique, pinza amperimétrica, manómetros, equipos de presión/vacío, lavado a presión, extracción de lodos y demás necesarios.
- Plan de continuidad y contingencia para minimizar afectaciones a los residentes, incluyendo coordinación previa de cortes y restablecimiento.
- Protocolos para bloqueo y etiquetado de energías, trabajo eléctrico, espacios confinados, izaje, manipulación química y control de acceso.
- Manejo de residuos, lodos, sedimentos, envases y materiales retirados, con disposición adecuada y soportes cuando aplique.
- Protocolo de pruebas y criterios de aceptación de cada sistema.

15. SEGURIDAD, SALUD EN EL TRABAJO Y AMBIENTE

El contratista será responsable de planear y controlar los riesgos de sus actividades. Antes del inicio deberá presentar la documentación de seguridad exigida por la Administración y mantenerla disponible durante la ejecución.

- Afiliación vigente del personal al Sistema de Seguridad Social y cobertura de riesgos laborales acorde con la actividad.
- Análisis de Trabajo Seguro – ATS, permisos de trabajo y procedimientos específicos por labor.
- Cumplimiento del Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 y demás normas del SG-SST.
- Para trabajos en alturas, cumplimiento de la Resolución 4272 de 2021 o norma que la modifique o sustituya.
- Para ingreso a tanques, pozos y demás espacios confinados, cumplimiento de la Resolución 0491 de 2020, incluyendo evaluación atmosférica, ventilación, vigía, sistema de comunicación, rescate y permiso de entrada.
- Para intervenciones eléctricas, personal competente, desenergización cuando sea posible, bloqueo y etiquetado, verificación de ausencia de tensión y cumplimiento del RETIE vigente.
- Hojas de seguridad de productos químicos, rotulado, almacenamiento temporal, dosificación y disposición de residuos.
- Señalización, aislamiento y limpieza permanente de las zonas intervenidas.
- Reporte inmediato de incidentes, daños, derrames, fallas o condiciones inseguras.

16. NORMATIVIDAD TÉCNICA DE REFERENCIA

Sin limitar otras disposiciones aplicables, el proponente deberá considerar la normativa vigente y las instrucciones de fabricantes, incluyendo:

Tema	Referencia
Propiedad horizontal	Ley 675 de 2001 y reglamento de la copropiedad.
Seguridad y Salud en el Trabajo	Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019, Resolución 4272 de 2021 y Resolución 0491 de 2020, o normas que las modifiquen.
Instalaciones eléctricas	Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE vigente, incluyendo la Resolución 40284 del 23 de junio de 2026 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
Agua para consumo humano	Decreto 1575 de 2007, Resolución 2115 de 2007 y disposiciones sanitarias territoriales aplicables.
Piscinas y zonas húmedas	Ley 1209 de 2008, Decreto 554 de 2015 y normas sanitarias y de seguridad complementarias vigentes.
Equipos y fabricantes	Manuales técnicos, curvas, placas, recomendaciones de operación y garantía de los fabricantes.

17. ENTREGABLES MÍNIMOS

- Acta o informe de diagnóstico inicial por cada capítulo, con hallazgos, riesgos y prioridades.
- Registro fotográfico fechado antes, durante y después de la intervención.
- Relación de actividades ejecutadas, personal participante y tiempos de trabajo.
- Relación de repuestos, materiales, marcas, referencias, cantidades y garantías.
- Resultados de mediciones, calibraciones y pruebas funcionales.
- Certificado de lavado y desinfección del tanque de agua potable.
- Plano o esquema de hallazgos en redes sanitarias y pluviales, incluyendo posibles conexiones cruzadas.

- Parámetros finales de variadores, protecciones, sensores y controles intervenidos, cuando aplique.
- Informe técnico final consolidado en PDF y copia editable, con recomendaciones clasificadas por urgencia: inmediata, corto, mediano y largo plazo.
- Plan de mantenimiento preventivo sugerido para doce (12) meses.
- Acta de capacitación y entrega al personal designado por la Administración.

18. PLAZO DE EJECUCIÓN

El proponente deberá indicar el plazo total en días calendario y presentar un cronograma detallado. Para efectos de comparación, se estima un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde la suscripción del acta de inicio, salvo que sea aprobado por el contratante un plazo diferente por razones técnicas debidamente justificadas.

19. CONDICIONES ECONÓMICAS

- La propuesta deberá expresar valores en pesos colombianos y permanecer vigente mínimo sesenta (60) días calendario desde el cierre.
- Los precios unitarios deberán incluir mano de obra, dirección, herramientas, equipos, transporte, consumibles, EPP, señalización, limpieza, administración, utilidad, impuestos y demás costos necesarios.
- El IVA deberá discriminarse cuando legalmente aplique. El proponente deberá indicar su régimen tributario y las retenciones aplicables.
- Los repuestos y materiales no incluidos deberán cotizarse por separado, indicando marca, referencia, ficha técnica, garantía y tiempo de entrega.
- No se reconocerán mayores valores por actividades incluidas, errores de cálculo, rendimientos o condiciones visibles verificables durante la visita.
- La Administración podrá adjudicar la totalidad, contratar por capítulos o excluir ítems, según disponibilidad presupuestal y conveniencia técnica.

20. FORMA DE PAGO PROPUESTA

La forma de pago definitiva será acordada con el proponente seleccionado. Como esquema de referencia se establece:

Concepto	Condición
Anticipo opcional	Hasta el veinte por ciento (20%), únicamente si es solicitado, aprobado y amparado mediante garantía por el cien por ciento (100%) del anticipo.
Pagos parciales	Hasta el setenta por ciento (70%) contra actas de avance verificadas y aprobadas, con soportes técnicos y de seguridad social.
Pago final	Mínimo diez por ciento (10%) contra recibo a satisfacción, pruebas, cierre de pendientes y entrega de todos los informes y certificados.

21. GARANTÍAS CONTRACTUALES

El proponente seleccionado deberá constituir, a su costo y a favor del Conjunto Residencial Canelón P.H., las garantías que se definan en el contrato. Como condiciones mínimas de referencia:

Amparo	Condición de referencia
Cumplimiento	Veinte por ciento (20%) del valor del contrato, por el plazo de ejecución y cuatro (4) meses más.
Buen manejo del anticipo	Cien por ciento (100%) del valor entregado, por el plazo contractual y cuatro (4) meses más, si aplica.

Amparo	Condición de referencia
Calidad y correcto funcionamiento	Veinte por ciento (20%) del valor del contrato, por mínimo seis (6) meses desde el recibo final.
Salarios y prestaciones	Diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el plazo y tres (3) años más, cuando aplique.
Responsabilidad civil extracontractual	Cobertura acorde con los riesgos y valor del contrato, incluyendo daños a bienes, residentes, visitantes y terceros.

22. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán calificadas las propuestas que cumplan los requisitos habilitantes. La evaluación se realizará sobre cien (100) puntos:

Criterio	Puntos	Forma de valoración
Experiencia específica del proponente	25	Contratos adicionales, similitud, complejidad y resultados acreditados.
Equipo de trabajo	20	Formación, experiencia específica, dedicación y complementariedad.
Metodología y plan de trabajo	15	Secuencia, protocolos, equipos, pruebas, contingencias y claridad.
Plazo y cronograma	5	Coherencia y capacidad para minimizar afectaciones.
Oferta económica	25	Aplicación de fórmula sobre el valor total comparable.
Garantía y servicio posventa	5	Cobertura superior al mínimo y tiempos de respuesta.
Valor agregado	5	Capacitación, plan de mantenimiento, levantamientos o mejoras sin costo.
TOTAL	100	

23. CAUSALES DE RECHAZO

- Presentación posterior a la fecha y hora de cierre.
- No asistencia a la visita técnica obligatoria.
- Falta de firma de la propuesta o de autorización para comprometer al proponente.
- No acreditar experiencia mínima o equipo mínimo.
- No presentar oferta económica o alterar el formato de forma que impida la comparación.
- Información falsa, inconsistente, adulterada o no verificable.
- Condicionamientos que modifiquen sustancialmente el objeto, alcance o responsabilidades.
- Inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés no declarado o prohibición legal para contratar.
- Negativa a aclarar o subsanar documentos dentro del plazo otorgado.

24. FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN

- Solicitar aclaraciones, verificaciones, demostraciones técnicas, desagregaciones o soportes, sin permitir la mejora de la oferta económica después del cierre.
- Negociar condiciones con el proponente mejor calificado, sin desmejorar el alcance ni la transparencia del proceso.
- Adjudicar total o parcialmente por capítulos, siempre que exista compatibilidad técnica y de responsabilidades.
- Declarar desierta o terminar la convocatoria cuando no existan propuestas convenientes, cambien las necesidades o no exista disponibilidad presupuestal.

- No contratar con el proponente seleccionado si no aporta oportunamente los documentos, pólizas o condiciones exigidas.

25. OBLIGACIONES PRINCIPALES DEL CONTRATISTA

- Ejecutar personalmente o bajo su dirección todas las actividades contratadas, con personal autorizado y competente.
- Cumplir el alcance, especificaciones, oferta, cronograma, instrucciones de la supervisión y normas aplicables.
- Proteger equipos, acabados, redes y bienes de la copropiedad; responder por daños imputables a su actuación.
- Mantener confidencialidad respecto de planos, accesos, claves, información técnica y datos de residentes.
- No realizar trabajos adicionales ni instalar repuestos sin aprobación escrita.
- Garantizar disponibilidad de repuestos retirados para inspección y entregar los elementos reemplazados a la Administración, salvo disposición autorizada.
- Mantener orden, aseo y cierres seguros al finalizar cada jornada.
- Atender observaciones y corregir defectos dentro del plazo indicado, sin costo cuando estén cubiertos por la garantía.
- Retirar de inmediato personal que incumpla normas de seguridad, convivencia o instrucciones de la copropiedad.
- Mantener indemne al Conjunto frente a reclamaciones laborales, civiles, ambientales o de terceros imputables al contratista.

26. OBLIGACIONES DEL CONJUNTO

- Facilitar el acceso autorizado a las áreas y equipos objeto del contrato.
- Suministrar la información técnica disponible y coordinar comunicaciones a residentes.
- Designar supervisor y atender oportunamente solicitudes de aprobación.
- Autorizar previamente cortes, intervenciones adicionales y repuestos.
- Pagar los valores aprobados conforme al contrato y actas de recibo.
- Recibir y verificar los trabajos, sin perjuicio de la garantía.

27. SUPERVISIÓN, RECIBO Y CRITERIOS DE ACEPTACIÓN

La supervisión verificará el cumplimiento técnico, documental y de seguridad. El recibo de un capítulo requerirá, como mínimo:

- Actividad ejecutada conforme al alcance y a las instrucciones aprobadas.
- Zona limpia, segura, sin fugas ni conexiones temporales no autorizadas.
- Pruebas funcionales satisfactorias y mediciones dentro de parámetros técnicamente aceptables.
- Entrega de registros, soportes, repuestos retirados e informe del capítulo.
- Cierre de observaciones y pendientes identificados por la supervisión.

La firma de actas o el pago no exoneran al contratista de la responsabilidad por defectos ocultos, calidad, estabilidad, seguridad o garantías.

28. CONSULTAS Y COMUNICACIONES

Las consultas deberán enviarse dentro del cronograma al correo conjuntocanelonph@gmail.com. Las comunicaciones verbales no modificarán los términos de referencia.

29. ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS

La presentación de la propuesta implica que la empresa o persona natural proponente conoce y acepta integralmente estos términos, sus anexos, las condiciones observadas durante la visita técnica y las decisiones que adopte la Administración dentro de esta invitación privada.

ANEXO 1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y FORMATO DE OFERTA ECONÓMICA

INSTRUCCIÓN AL PROPONENTE

Diligencie el valor unitario y total de cada actividad. No elimine ni modifique ítems. Cuando identifique actividades adicionales, relaciónelas en una sección separada con justificación, cantidad, unidad, valor, marca o especificación y efecto sobre el plazo.

CAPÍTULO 1. CUARTO DE BOMBAS DE AGUA POTABLE

Alcance: Realizar el diagnóstico, mantenimiento preventivo y correctivo del sistema hidroneumático de presión constante, incluyendo bombas, motores, variadores de velocidad, válvulas, accesorios hidráulicos, tablero eléctrico y pruebas de funcionamiento, garantizando la correcta operación del sistema.

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
1	Inspección técnica y diagnóstico general del sistema hidroneumático, incluyendo registro fotográfico inicial	Gl	1	\$	\$
2	Desmontaje, mantenimiento preventivo, limpieza, inspección y montaje de bomba centrífuga de presión	Und	2	\$	\$
3	Inspección de impulsor, eje, sello mecánico y rodamientos de cada bomba	Und	2	\$	\$
4	Diagnóstico y puesta en operación de la bomba actualmente fuera de servicio	Und	1	\$	\$
5	Mantenimiento preventivo de motores eléctricos (limpieza, verificación de aislamiento y consumo)	Und	2	\$	\$
6	Revisión, diagnóstico y mantenimiento de variadores de velocidad, incluyendo verificación de parámetros	Und	2	\$	\$
7	Diagnóstico del variador que actualmente presenta falla o se encuentra fuera de servicio	Und	1	\$	\$
8	Suministro e instalación de válvula check ranurada de 2", incluyendo desmontaje e instalación	Und	2	\$	\$
9	Revisión de colectores, válvulas de cierre, uniones y accesorios hidráulicos	Gl	1	\$	\$
10	Limpieza interna del tablero eléctrico, reapriete de conexiones y verificación de protecciones	Und	1	\$	\$
11	Medición de tensión, corriente y secuencia de fases durante la operación	Gl	1	\$	\$
12	Pruebas de funcionamiento en modo manual y automático, incluyendo alternancia de bombas	Gl	1	\$	\$
13	Entrega de informe técnico con diagnóstico, actividades ejecutadas y recomendaciones	Gl	1	\$	\$

CAPÍTULO 2. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS Y POZO EYECTOR

Alcance: Realizar la limpieza, mantenimiento y puesta en funcionamiento del sistema de evacuación de aguas lluvias y pozo eyector, garantizando la operación de bombas, controles de nivel y sistema eléctrico asociado.

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
1	Inspección técnica del pozo eyector y sistema de bombeo	Gl	1	\$	\$
2	Limpieza integral del pozo eyector y retiro de residuos sólidos	Gl	1	\$	\$
3	Extracción de lodos, arena y sedimentos acumulados	Gl	1	\$	\$

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
4	Desmontaje, mantenimiento preventivo y montaje de bombas sumergibles	Und	2	\$	\$
5	Verificación de impulsores, sellos mecánicos y rodamientos	Und	2	\$	\$
6	Revisión y prueba de motores eléctricos	Und	2	\$	\$
7	Verificación y calibración de interruptores de nivel (flotadores)	Und	2	\$	\$
8	Revisión de válvulas check, válvulas de cierre y tuberías de impulsión	Gl	1	\$	\$
9	Limpieza y revisión del tablero eléctrico asociado	Und	1	\$	\$
10	Prueba automática de arranque y paro por nivel	Gl	1	\$	\$
11	Informe técnico con registro fotográfico	Gl	1	\$	\$

CAPÍTULO 3. REDES HIDRÁULICAS DE AGUA POTABLE

Alcance: Realizar inspección general del sistema de distribución de agua potable, verificando el estado de tuberías, válvulas, accesorios y corrigiendo fugas visibles.

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
1	Inspección técnica de la red hidráulica principal	Gl	1	\$	\$
2	Verificación de funcionamiento de válvulas de cierre	Und	20	\$	\$
3	Inspección de accesorios hidráulicos (tees, codos, uniones y reducciones)	Gl	1	\$	\$
4	Corrección de fugas visibles menores	Gl	1	\$	\$
5	Cambio de accesorios menores deteriorados (mano de obra)	Gl	1	\$	\$
6	Verificación de presión del sistema después de la intervención	Gl	1	\$	\$
7	Informe técnico con recomendaciones	Gl	1	\$	\$

CAPÍTULO 4. REDES SANITARIAS Y PLUVIALES

Alcance: Realizar diagnóstico e inspección del sistema sanitario y pluvial, identificando obstrucciones, conexiones erradas e infiltraciones mediante limpieza y pruebas con trazadores.

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
1	Inspección técnica de la red sanitaria y pluvial	Gl	1	\$	\$
2	Limpieza de cajas de inspección	Und	10	\$	\$
3	Limpieza de sumideros	Und	10	\$	\$
4	Limpieza de pozos de inspección	Und	2	\$	\$
5	Succión de sedimentos mediante equipo de presión/vacío	Gl	1	\$	\$
6	Lavado de tuberías principales con agua a alta presión	Gl	1	\$	\$
7	Limpieza del tanque de aguas lluvias	Und	1	\$	\$
8	Prueba de trazadores químicos (anilinas) para identificación de conexiones cruzadas	Gl	1	\$	\$
9	Verificación del punto de descarga hacia la red pública	Gl	1	\$	\$
10	Plano esquemático de hallazgos y recomendaciones técnicas	Gl	1	\$	\$
11	Informe técnico con registro fotográfico	Gl	1	\$	\$

CAPÍTULO 5. TANQUES DE ALMACENAMIENTO

Alcance: Realizar lavado, limpieza, desinfección e inspección de los tanques de almacenamiento de agua potable y del tanque de aguas lluvias.

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
1	Vaciado y limpieza interna de tanque de agua potable	Und	1	\$	\$
2	Lavado y desinfección de tanque de agua potable	Und	1	\$	\$
3	Limpieza de tanque de aguas lluvias	Und	1	\$	\$
4	Inspección de tapas, escaleras, tuberías y accesorios	Gl	1	\$	\$
5	Verificación de válvulas de entrada, salida y rebose	Gl	1	\$	\$
6	Entrega de certificado de lavado y desinfección (agua potable)	Gl	1	\$	\$
7	Informe técnico	Gl	1	\$	\$

CAPÍTULO 6. PISCINA, TURCO Y SAUNA

Alcance: Realizar mantenimiento preventivo de los sistemas hidráulicos y electromecánicos asociados a las zonas húmedas.

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
1	Mantenimiento preventivo de bomba de recirculación de piscina	Und	1	\$	\$
2	Revisión y limpieza del sistema de filtración	Gl	1	\$	\$
3	Inspección de válvulas, manómetros y tuberías del cuarto de máquinas	Gl	1	\$	\$
4	Revisión del sistema de calefacción de piscina (si existe)	Gl	1	\$	\$
5	Revisión del sistema de dosificación química	Gl	1	\$	\$
6	Mantenimiento preventivo del generador de vapor del turco	Und	1	\$	\$
7	Revisión de controles, sensores y electroválvulas del turco	Gl	1	\$	\$
8	Mantenimiento preventivo del horno del sauna	Und	1	\$	\$
9	Revisión de resistencias, termostato y sensores del sauna	Gl	1	\$	\$
10	Pruebas funcionales de operación de piscina, turco y sauna	Gl	1	\$	\$
11	Informe técnico	Gl	1	\$	\$

CAPÍTULO 7. TABLEROS ELÉCTRICOS, VARIADORES Y CONTROL

Alcance: Realizar mantenimiento preventivo y diagnóstico de los tableros eléctricos asociados a todos los sistemas objeto de esta contratación.

Ítem	Actividad	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor total
1	Limpieza interna de tableros eléctricos	Und	3	\$	\$
2	Reapriete y verificación de conexiones eléctricas	Gl	1	\$	\$
3	Verificación de interruptores, contactores y protecciones	Gl	1	\$	\$
4	Verificación de variadores de velocidad asociados a los sistemas	Und	2	\$	\$
5	Verificación de sensores de nivel, presostatos y flotadores	Gl	1	\$	\$
6	Medición de tensión, corriente y estado operativo	Gl	1	\$	\$
7	Pruebas funcionales de operación de los sistemas eléctricos	Gl	1	\$	\$
8	Informe técnico con recomendaciones	Gl	1	\$	\$

OBSERVACIONES GENERALES PARA TODOS LOS CAPÍTULOS

1. Los oferentes deberán presentar el valor unitario y el valor total de cada actividad.
2. En caso de identificar actividades adicionales durante la visita técnica, estas deberán relacionarse por separado y no modificarán el presente formato sin autorización de la Administración.
3. Todos los precios deberán incluir mano de obra, herramientas, equipos menores, transporte y consumibles necesarios para la correcta ejecución de las actividades.
4. Los materiales y repuestos no contemplados en este alcance deberán cotizarse por separado, indicando su marca, especificaciones técnicas y garantía.
5. El proveedor deberá entregar un informe técnico con registro fotográfico de los trabajos ejecutados y las recomendaciones derivadas de la intervención.



CONJUNTO CANELÓN PH
Nit. 900.850.559-6
ADMINISTRACIÓN

GLADYS CRISTINA RUBIANO V.

Administradora y Representante Legal

Conjunto Residencial Canelón P.H.

Contacto: 320 894 2528

Correo: conjuntocanelonph@gmail.com