

CONJUNTO MIXTO PIETRA - PROPIEDAD HORIZONTAL

INVITACIÓN PRIVADA No. 16 – 07 - 2026

**PARA EL MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS
FACHADAS DE LAS TORRES 2 Y 3 Y DEL CERRAMIENTO PERIMETRAL
DEL CONJUNTO MIXTO PIETRA - PROPIEDAD HORIZONTAL**

TÉRMINOS DE REFERENCIA – TDR v1

Cajicá – Julio de 2026

TABLA DE CONTENIDO

Capítulo I. Generalidades

Numeral	Contenido	Pag.
1.	Información General	3
2.	Justificación	3
3.	Antecedentes de Proyecto	4
4.	Objetivo	4
5.	Régimen Jurídico Aplicable y Pólizas	4
6.	Naturaleza Jurídica de los Proponentes e Inhabilidades	5
7.	Confidencialidad de la Información	6
8.	Cronograma de la Invitación Privada	8
9.	Validez de la Propuesta	9
10.	Presentación de la Propuesta	10
11.	Cierre de la Convocatoria	10

Capítulo II. Contenido Técnico y Económico de la Propuesta

Numeral	Contenido	Pag.
12.	Componentes Técnicos de la Solución Propuesta	11
13.	Entregables	11
14.	Plazo de ejecución	14
15.	Valor de la Propuesta	14
16.	Forma de Pago	14
17.	Contrato	14

Capítulo III. Condiciones y Calidades Exigidas a los Proponentes

Numeral	Contenido	Pag.
18.	Visita Técnica Obligatoria	15

Capítulo IV. Evaluación y Selección

Numeral	Contenido	Pag.
19.	Puntaje Asignado	16
20.	Adjudicación	16
21.	Suscripción del Contrato y entrega de las Pólizas	17
22.	Riesgos de la contratación	17
23.	Factores exógenos	18
24.	Interventor	19

Términos de Referencia – TDR

Invitación privada para cotizar el mantenimiento e impermeabilización de las fachadas de las torres 2 y 3 y del cerramiento del muro perimetral del Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal

Capítulo I. Generalidades

1. Información General

1.1. Quiénes somos:

El Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, se encuentra constituido legalmente bajo el régimen de la Ley 675 de 2001, está ubicado en el municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca. Se identifica con la nomenclatura urbana: Carrera 5 No. 4a Sur - 79, Ciudad Cajicá.

El Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, se divide en bienes de propiedad privada tipo apartamento, bienes de propiedad común como lo son fachadas, cerramiento y andenes perimetrales, estacionamientos, recepción, entre otros, los cuales requieren de un mantenimiento preventivo y correctivo para garantizar su estabilidad estructural y estética.

1.2 Información de los daños encontrados en las fachadas:

Actualmente, el sistema de impermeabilización de las fachadas, constituido por una fachada con ladrillo a la vista (ocre) y mortero con pintura, tiene problemas de fisuración y alta permeabilidad. Asimismo, se han detectado otras deficiencias tales como: deficiencias en los sellos perimetrales y la carpintería metálica, la cual está iniciando un proceso de oxidación; ingreso de escorrentía pluvial a través de puntos vulnerables, lo que afecta directamente los acabados internos y las condiciones de confort higrotérmico, principalmente de los apartamentos de los últimos pisos (Torres 2 y 3).

2. Justificación

Por parte de la asamblea de copropietarios del Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal se acordó que el "mantenimiento e impermeabilización de las fachadas de las torres 2 y 3 el cerramiento del muro perimetral del conjunto", sea liderado por el Consejo de Administración y la interventoría de obra designada para tal propósito.

La aprobación otorgada por los copropietarios del Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, al Consejo de Administración y a la interventoría, consiste en realizar el mantenimiento de las fachadas para mejorar su estética, tener estanqueidad y proteger el valor comercial de los inmuebles, con el objetivo de garantizar el confort y salud de sus residentes, protección de los acabados y la durabilidad de los componentes arquitectónicos del conjunto.

Técnicamente, la intervención se justifica mediante la implementación de soluciones de alta durabilidad, tales como el tratamiento de la mampostería con reparaciones de fisuras, prelavado, emboquillado, lavado general y la aplicación de un hidrófugo; y la aplicación de pinturas, con acabado esgrafiado e imprimación, especializadas con una vida útil proyectada de 10 años. Con este enfoque, el Conjunto Mixto Pietra busca no solo solucionar la problemática actual de filtraciones, sino optimizar la

inversión de la copropiedad mediante un sistema de mantenimiento preventivo y correctivo que garantice la estabilidad estética y funcional de la edificación a largo plazo.

3. Antecedentes de Proyecto

El objetivo de este proyecto surge por las constantes afectaciones por filtraciones reportadas en las unidades privadas, específicamente en los apartamentos ubicados en los últimos pisos y fachadas de las torres. Adicionalmente, por el deterioro de la mampostería, pintura y las demás deficiencias críticas en las ventanas, el Consejo de Administración optó por realizar una consultoría especializada que además de identificar técnicamente el problema y las diferentes alternativas de solución, contribuyó en la definición de la metodología de estos Términos de Referencia.

De esta manera, se busca que los proponentes analicen en detalle la información técnica suministrada y estructuren una propuesta que solucione definitivamente los problemas de estanqueidad de la edificación bajo la modalidad de precio global sin fórmula de reajuste.

4. Objetivo

Mediante estos términos de referencia, el Consejo de administración autorizado por la Asamblea de Copropietarios, convoca a empresas debidamente autorizadas y reconocidas para que le presente propuestas técnicas y económicas que precisen las condiciones para el mantenimiento e impermeabilización de las fachadas de las Torres 2 Y 3 y el Cerramiento Perimetral del Conjunto Mixto Pietra y el precio de dicho servicio.

Esta contratación se realizará bajo la modalidad de **"precio global sin fórmula de reajuste"**, incluyendo el suministro de la totalidad de los equipos, herramientas, materiales y mano de obra calificados necesarios para el cumplimiento del objeto contractual. El contratista será responsable de verificar las cantidades de obra propuestas, dejando claro que el riesgo de la proyección de la cotización corre bajo su propio riesgo.

5. Régimen Jurídico Aplicable y Pólizas

El Contratante, el Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, suscribirá con el proponente seleccionado un contrato civil de obra, regulado por lo previsto en el contrato y las normas de civiles y comerciales aplicables, contrato que será suscrito por los Representantes Legales del proponente y la copropiedad, quienes deben contar con la facultad para ello. En caso de adjudicación del contrato, el proponente se obliga a constituir las garantías y pólizas exigidas con una entidad financiera o compañía de seguros legalmente establecida y autorizada en Colombia, a favor del Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, así:

AMPARO	VIGENCIA	VALOR ASEGURADO
Buen manejo del Anticipo	Plazo de ejecución de la obra más tres (3) meses adicionales. Este plazo inicia a partir de la firma del contrato.	100% del valor total del Anticipo

Cumplimiento del contrato	Plazo de duración de la obra más seis (6) meses adicionales, contados a partir de la firma del contrato o la expedición del acta de inicio.	30% del valor total del Contrato
Estabilidad y Calidad de la Obra	Dos (2) años contados a partir de la entrega de la obra	30% del valor total del Contrato
Pago de salarios, prestaciones sociales y demás derechos laborales.	Por el término de duración de la obra y tres (3) años adicionales.	Vigentes 10% del valor total del Contrato
Responsabilidad Civil Extracontractual a favor de particulares	Por un término de un (1) año contado a partir la expedición del acta de inicio del contrato	25% del valor total del Contrato

6. Naturaleza Jurídica de los Proponentes e Inhabilidades

Podrán participar en la presente invitación privada para cotizar el mantenimiento e impermeabilización de fachadas de las torres 2 y 3 y del muro de cerramiento perimetral del Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, personas jurídicas legalmente constituidas y autorizadas en Colombia, especializadas en proyectos de impermeabilización de fachadas en mampostería y pintura, que no estén incurso en alguna de las inhabilidades e incompatibilidades para contratar con el Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal y que a continuación se describen:

- Aquellas que lo estén por mandato legal, judicial o estatutario.
- Aquellas que sean lideradas o cuenten dentro de su equipo humano con personas naturales que tengan parentesco en tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, o sean, cónyuge o compañero permanente de personas que hagan parte de la administración, consejos de Administración o la interventoría del Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal.

Cambiar por: Aquellas en las que se desempeñen como socios, directivos, administradores o empleados personas naturales que hayan ejercido el cargo de administrador o consejero del Conjunto Mixto Pietra Propiedad Horizontal en los últimos dos años, sean actualmente o hayan sido copropietarios del Conjunto en los últimos dos (2) años.

- Empresas o representantes legales que registren multas, condenas o sanciones en firme, proferidas por la DIAN, la Procuraduría General de la Nación, la Contraloría General de la República u otras entidades y que, a juicio de la entidad contratante, puedan afectar la ejecución del contrato objeto de los presentes términos de referencia.

6.1 Restricciones de participación.

No se aceptarán ofertas presentadas por personas naturales, consorcios o uniones temporales. La sociedad proponente debe demostrar una duración mínima igual al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más.

7. *Confidencialidad de la Información.*

Toda la información que intercambien las partes en desarrollo de la presente Invitación Privada es de carácter reservado entre el Proponente y el Contratante y no podrá ser utilizada ni divulgada por ninguna de las partes salvo para el propósito previsto en estos términos de referencia. A continuación, se establece el texto que será incluido como parte del contrato en este sentido:

“El Proponente u Oferente se compromete a guardar la más estricta reserva sobre la información que ha sido proporcionada en estos Términos de Referencia, igualmente se obliga a no divulgar a terceros o a usar para propósitos distintos del cumplimiento del objeto de estos términos o del contrato que se deriven de los mismos, toda o cualquier parte de la información referida, o que haya sido recibida o averiguada por el proponente directa o indirectamente; así como toda la información confidencial, procesos, herramientas, diseños, aplicaciones, desarrollos, invenciones, productos, subproductos, componentes, materiales y todos los demás activos tangibles e intangibles con valor comercial, aun especificaciones y diseños que, directa y/o indirectamente sea suministrado en virtud o con relación al objeto y ejecución del contrato que se suscriba. PARÁGRAFO: El Proponente y/u Oferente se compromete a mantener la confidencialidad y el uso de la información anteriormente mencionada, aún una vez dado por terminado el contrato con el Contratante, so pena de hacerse acreedor de las acciones civiles y penales a que hubiera lugar. PARÁGRAFO 2: Para efectos de esta cláusula, se entenderá por Información Confidencial toda la información, incluyendo, pero sin limitarse, a la información técnica, de ingeniería, y toda la información técnica y comercial sobre el “Know how” y relacionada con todos los contratos comerciales, de mercadeo, financieros, administrativos, directa o indirectamente que haya sido suministrada por una de las partes a la otra parte, en relación con el desarrollo y ejecución del contrato, así como con las actividades precontractuales del mismo entre las partes. Lo anterior, siempre y cuando la información sea utilizada o útil en la creación, desarrollo, modificación, producción, prueba, mantenimiento, mercadeo o cualquier otro uso de la propiedad. La información confidencial no incluye la información que sea ampliamente conocida por el público, ni aquella que haya sido divulgada por donde autoridad competente. PARÁGRAFO 3: La violación de este acuerdo de confidencialidad a juicio de la copropiedad, será considerada como falta grave y causal de terminación contractual con justa causa imputable al Proponente y/u Oferente y por lo tanto no generará la respectiva indemnización por terminación unilateral del contrato, sin que imposibilite a la copropiedad a iniciar cualquier tipo de proceso de carácter penal o civil derivado la responsabilidad civil contractual o extracontractual. PARÁGRAFO 4: Que por cualquier violación a este acuerdo la copropiedad hará uso de las acciones legales pertinentes para resarcir los eventuales perjuicios ocasionados”.

7.1 Alcance de la Reserva

7.1.1 Deber de Reserva

Toda la información técnica, financiera, comercial, administrativa y contractual que sea suministrada por el Conjunto Residencial Mixto Pietra – Propiedad Horizontal o por los Proponentes durante el proceso de invitación privada tendrá carácter reservado y deberá ser utilizada exclusivamente para la preparación, evaluación, negociación, celebración y ejecución del contrato objeto de los presentes Términos de Referencia.

Los Proponentes se obligan a no divulgar, reproducir, distribuir o utilizar dicha información para fines

distintos a los establecidos en este proceso, salvo autorización previa y escrita de la parte que la suministre o por requerimiento de autoridad competente.

7.1.2 Información Confidencial

Para efectos de esta invitación, se entenderá como información confidencial toda aquella información técnica, económica, financiera, administrativa, jurídica, comercial o estratégica, así como documentos, diseños, estudios, diagnósticos, especificaciones técnicas, metodologías, bases de datos, registros, fotografías, informes y demás información que no sea de conocimiento público.

No tendrá carácter confidencial la información que:

- a) Sea de dominio público al momento de su divulgación o pase a serlo sin incumplimiento de las obligaciones aquí establecidas.
- b) Haya sido obtenida legítimamente de terceros sin obligación de reserva.
- c) Deba ser revelada por orden de autoridad judicial o administrativa competente.
- d) Sea desarrollada independientemente por alguna de las partes sin utilizar información reservada de la otra.

7.1.3 Protección de Datos Personales

Las partes se comprometen a cumplir las disposiciones establecidas en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1074 de 2015 y demás normas que regulen la protección de datos personales en Colombia.

Los datos personales suministrados por los Proponentes, sus representantes legales, empleados, contratistas o profesionales vinculados serán utilizados exclusivamente para verificar requisitos habilitantes, evaluar propuestas, adelantar procesos de contratación, realizar verificaciones de antecedentes y ejecutar las actividades derivadas de la relación contractual.

La Copropiedad actuará como responsable del tratamiento de los datos personales y adoptará las medidas razonables de seguridad para evitar su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado.

7.1.4 Vigencia de la Obligación de Confidencialidad

La obligación de confidencialidad permanecerá vigente durante el desarrollo del proceso de selección, la ejecución del contrato y por un período adicional de cinco (5) años contados a partir de la terminación del vínculo contractual, salvo que la ley establezca un término superior.

7.1.5 Incumplimiento

El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad podrá constituir causal de terminación del contrato por incumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles, comerciales, administrativas o judiciales a que haya lugar para la reparación de los perjuicios ocasionados.

7.1.6 Uso de la Información

La información entregada por los Proponentes será utilizada exclusivamente para fines relacionados con la presente invitación privada y no podrá ser compartida con terceros ajenos al proceso, salvo requerimiento legal o autorización expresa de su titular.

El Proponente y/u Oferente se compromete a guardar reserva sobre la información técnica, de ingeniería, comercial (know-how), procesos, herramientas, diseños y cualquier activo tangible o intangible con valor comercial suministrado directa o indirectamente por el Conjunto.

7.2 Condiciones Específicas

- **Identificación de Información Confidencial:** El Conjunto Mixto Pietra se reserva el derecho de marcará como confidencial aquella información que así la considere.
- **Permanencia de la Obligación:** El compromiso de confidencialidad se mantendrá vigente incluso después de terminada la relación contractual entre las partes.
- **Excepciones:** No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que deba ser divulgada por orden de una autoridad competente.
- **Sanciones por Incumplimiento:** La violación de este acuerdo será calificada como falta grave y constituirá una causal de terminación unilateral del contrato por justa causa, sin lugar a indemnizaciones a favor del contratista.
- **Acciones Legales:** El Conjunto Mixto Pietra se reserva el derecho de iniciar las acciones civiles y penales correspondientes para resarcir los perjuicios ocasionados por cualquier fuga de información.

8. Cronograma de la Invitación Privada

ACTIVIDAD	FECHA / HORA	MEDIO / LUGAR
Publicación de la Convocatoria y TDR (Términos de Referencia)	16 de julio de 2026	Páginas y grupos de propiedad horizontal. Invitación a personas jurídicas que a juicio del Consejo de Administración de la Copropiedad cumplan con los requisitos para participar en el proceso de selección.
Visita Obligatoria de Reconocimiento	22 de julio de 2026 (08:30 am)	Instalaciones del Conjunto Pietra.
Espacio para Preguntas y Aclaraciones	Del 22 al 24 de julio de 2026	Vía correo electrónico: licitacionpietra@gmail.com
Respuesta a Observaciones	27 de julio de 2026	Vía correo electrónico: licitacionpietra@gmail.com
Cierre de Convocatoria (Entrega de Propuestas)	29 de julio de 2026 (05:00 pm)	
Evaluación de Propuestas	30 de julio al 04 de agosto de 2026	Reuniones de Consejo e Interventoría.

Sustentación de Preseleccionados	11 de agosto de 2026 (06:00 pm)	Reunión de oferentes preseleccionados.
Adjudicación y Cierre de Negociación	12 de agosto de 2026	Comunicación escrita al oferente elegido.
Proceso Documental de Formalización	13 de agosto de 2026	Vía correo electrónico: licitacionpietra@gmail.com
Firma del Contrato	14 de agosto de 2026	Oficina de Administración del Conjunto.
Recepción de Pólizas y Documentos	17 de agosto de 2026	Entrega para aprobación del Rep. Legal.
Reunión de Apertura (Acta de Inicio)	18 de agosto de 2026	Instalaciones del Conjunto Pietra.
Primer Pago (Anticipo)	19 de agosto de 2026	Transferencia o Cheque de Gerencia.

9. Validez de la Propuesta.

Las proponentes deberán elaborar su propuesta teniendo en cuenta que la validez de esta no debe ser inferior a sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre de la convocatoria. Este plazo podrá ser ampliado a solicitud de la Copropiedad. Se entiende que durante el periodo de validez de la oferta el proponente no podrá efectuar cambios a los términos y condiciones que ha presentado.

9.1 Condiciones de la Validez:

- **Invariabilidad de la Oferta:** Durante el periodo de validez, el proponente no podrá efectuar cambios, retiros o modificaciones a los términos, condiciones técnicas ni a los precios unitarios presentados en su propuesta original.
- **Prórrogas:** Este plazo de validez podrá ser ampliado a solicitud expresa de la Copropiedad, en caso de que el proceso de evaluación o los trámites administrativos de adjudicación así lo requieran.
- **Aceptación de Riesgos:** Dado que la modalidad es de "precio global sin fórmula de reajuste", el proponente debe garantizar que los valores ofertados cubren cualquier fluctuación de precios en materiales o insumos durante los 60 días de validez y el posterior plazo de ejecución.

10. Presentación de la Propuesta

La propuesta debe ser estructurada de manera profesional, garantizando que toda la información técnica, económica y legal sea veraz y verificable. El incumplimiento de los requisitos de forma o la omisión de documentos habilitantes será causal de rechazo de la oferta.

10.1 Condiciones de Idioma, Moneda y Formato

- **Idioma:** La propuesta y todos sus anexos deberán presentarse en idioma castellano.
- **Moneda:** Los valores económicos deben ser ofertados exclusivamente en pesos colombianos (COP).
- **Formato de Entrega:** La propuesta debe remitirse de forma digital vía correo electrónico a las direcciones establecidas en el cronograma de convocatoria.
- **Referencia del Envío:** El asunto del correo debe ser: " *INVITACIÓN PRIVADA No. 01 – 06 - 2026 Conjunto Mixto Pietra - Propiedad Horizontal* ".

11. Cierre de la Convocatoria

El cierre formal de la presente invitación privada para la recepción de propuestas técnicas y económicas será el día 02 de julio de 2026 a las 05:00 pm. Este plazo es perentorio; por lo tanto, no se aceptarán propuestas, modificaciones o adiciones a las mismas que sean recibidas después de la hora y fecha señaladas.

11.1 Rechazo Automático

Cualquier oferta remitida por medios físicos, depositada en la administración del conjunto o enviada fuera del plazo establecido se considerará no presentada, será rechazada de plano y no será objeto de evaluación.

Capítulo II: Contenido Técnico y Económico de la Propuesta

El proponente deberá presentar la **"Propuesta Técnica y Económica"** de manera clara e independiente para la ejecución del objeto de los presentes **Términos de Referencia**, con la descripción de los siguientes componentes: Propuesta técnico-económica **Anexo No. 1**.

Para los efectos de cada una de ellas, las propuestas, se describe a continuación el contenido mínimo requerido:

12. Componentes Técnicos de la Solución Propuesta

Es obligatorio adjuntar las **fichas técnicas de los productos a utilizar** como **Anexo No. 2**. Dado que el sistema requiere alta durabilidad, se exige que los productos e insumos cuenten con el respaldo técnico del fabricante.

13. Entregables

13.1 Al presentar la propuesta en el proceso de licitación

Se informa que el Conjunto Mixto Pietra Propiedad Horizontal, se reserva el derecho de recibir propuestas de Empresas individuales tipo S.A.S, LTDA o S.A únicamente. NO serán recibidas ofertas provenientes de personas naturales, consorcios y/o Uniones Temporales.

Para efectos de la presentación se deberá adjuntar a la misma los siguientes documentos:

- ***Carta de presentación de la propuesta.***
- ***Información General del proponente.***
- ***Valor de la Propuesta.***
- ***Estados Financieros y declaración de renta (2024 – 2025).***
- ***Certificaciones de Calidad.***
- ***Certificados de Experiencia.***
- ***Certificado de aplicador autorizado SIKA.***
- ***Hojas de vida del equipo técnico mínimo requerido.***

Las propuestas deben referirse y sujetarse a todas y cada una de las condiciones especificada en los presentes **Términos de Referencia**.

Las propuestas se harán en el idioma español, los valores deberán ser Ofertados en pesos colombianos. La validez de la oferta deberá ser de mínimo 60 días a partir del cierre de la convocatoria.

El Proponente y/u Oferente deberá acreditar su existencia y representación legal, así:

- Aportando el certificado de la Cámara de Comercio con domicilio principal o sucursal en la ciudad de Bogotá, D. C o municipios aledaños a la ciudad de Bogotá, D.C, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días anteriores contados a partir de la recepción de la oferta. La duración de la sociedad, la cual debe ser, como mínimo, igual al plazo de ejecución del contrato y cinco (5) años más.

- Adjuntar copia del Registro Único Tributario Vigente – RUT.
- Aportar fotocopia del documento de identidad del representante Legal, directivos y los miembros de la Junta Directiva de la empresa, en caso de que aplique.
- Autorización para consultar las entidades que podrían haber multado, condenado o sancionado al proponente y que, a juicio de la copropiedad, puedan afectar la ejecución del contrato objeto de los presentes términos de referencia.

13.1.1. Requisitos Financieros

Los proponentes deberán aportar los siguientes documentos para verificar la situación financiera de la empresa:

Estados Financieros completos con corte a 31 de diciembre para los años 2024 y 2025, estos estados deben incluir como mínimos: Balances, PYG, resultados de cambios en la situación financiera, declaración de renta de los últimos 2 años.

13.1.2. Certificaciones de Experiencia

Los proponentes deberán anexar mínimo tres (3) certificados o recomendaciones no superiores a cinco (5) años que acrediten:

- Trabajos relacionados con mantenimiento de fachadas en mampostería y pintura, en los cuales al menos en uno de los trabajos debe acreditar más de 250 SMMLV, deberá acreditar la experiencia en máximo 5 certificaciones de mínimo 3000 m2.
- Cambiar por: Trabajos relacionados con mantenimiento de fachadas en mampostería y pintura, en los cuales al menos en uno de estos debe acreditar haber manejado un presupuesto de más de 250 SMMLV; deberá acreditar la experiencia en máximo 5 certificaciones de mínimo 3.000 m2 de áreas intervenidas.

La certificación deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- Nombre o razón social del Contratante.
- Dirección y teléfono de contacto.
- Nombre o razón social del contratista, proponente y/u oferente.
- Monto base de la contratación.
- Fecha de inicio y fecha de terminación.
- Objeto y alcance del contrato o contratos realizado(s).

El proponente deberá presentar certificado de aplicador de los productos expedido por el fabricante SIKA.

13.1.3. Supervisores del Contrato

El contratante debe designar:

- Un ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería con mínimo dos años de experiencia. La dedicación será de un 100%. El profesional debe suscribir certificaciones de mínimo en dos contratos en objetos contractuales similares, como supervisor para que en su

nombre monitoree permanentemente el cumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo. En este caso, deberá informar de manera oportuna para el Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, la designación detallando el nombre, identificación y alcance de la labor que este desarrollará. Los reportes que presente el Supervisor serán única y exclusivamente con destino al Contratante.

- Un ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería especialista en alguna de las siguientes áreas: gerencia de proyectos, gerencia de obras, construcción, estructuras o patología de la construcción. La dedicación será de un 20%. El profesional debe contar con cinco años de experiencia y suscribir certificaciones de mínimo tres contratos en objetos contractuales similares, como director de obra para que en su nombre monitoree permanentemente el cumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo. En este caso, deberá informar de manera oportuna para el Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal la designación detallando el nombre, identificación y alcance de la labor que este desarrollará. Los reportes que presente el Supervisor serán única y exclusivamente con destino al Contratante.

- Un Tecnólogo en seguridad y salud en el trabajo con 3 años de experiencia, con 100% de dedicación, como supervisor para que en su nombre monitoree el cumplimiento de las normas de SST establecidas en la ley. En este caso, deberá informar de manera oportuna al Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, la designación detallando el nombre, identificación y alcance de la labor que este desarrollará. Los reportes que presente el Supervisor serán única y exclusivamente con destino al Contratante.

Las hojas de vida de los profesionales solicitados deberán ser presentadas en la propuesta, adjuntando los respectivos soportes, certificaciones y certificados de antecedentes disciplinarios.

*En caso de que uno de los profesionales de los perfiles ofertados no cumpla sus funciones e idoneidad del proyecto la administración e interventoría podrán solicitar al contratista su cambio sin ningún tipo de perjuicio. El contratista tendrá un plazo máximo de 7 días para sustituir el perfil requerido. De no presentarse su cambio será considerado como un incumplimiento del contrato.

13.2 Con la Asignación del Contrato

Además de los documentos y anexos entregados con la oferta inicial, el oferente elegido deberá entregar al momento de la asignación y firma del contrato de ejecución:

- Pólizas Aprobadas.
- Hojas de vida del personal a cargo de la ejecución del contrato.
- Constancias de capacitación, Diplomas o Certificaciones de los fabricantes de productos a utilizar.
- Planilla de salud y parafiscales del personal a cargo del contrato*
- Cronograma detallado de actividades.
- Certificado de ARL con implementación y porcentaje avance en el desarrollo del sistema SG-

SST.

- Bitácora de obra que se llevara en la ejecución del proyecto.

*Para la legalización de cortes de obra y en cada reunión inicial del mes, el oferente elegido deberá presentar copia de la planilla vigente de todo el personal que intervenga en la obra.

13.3 Con la entrega del proyecto

Finalizada la implementación del proyecto, el oferente deberá entregar en formato digital e impreso:

- Informe final de obra con evidencia fotográfica del proceso constructivo.
- Manual de mantenimiento
- Ficha técnica de los productos aplicados.

14. Plazo de Ejecución

El plazo total para la ejecución de las obras de mantenimiento e impermeabilización es de **150 días calendario**, los cuales comenzarán a contarse a partir de la firma del Acta de Inicio. Los plazos incluyen la elaboración de las actas de vecindad en un periodo máximo de un mes.

15. Valor de la Propuesta

La oferta debe presentarse bajo la modalidad de "**precio global sin fórmula de reajuste**". El proponente deberá detallar el análisis de precios unitarios de la propuesta en los términos del **Anexo No. 3** que hace parte integral de los presentes Términos de Referencia, detallando el valor de los equipos insumos y mano de obra y todos aquellos ítems que conformen los costos de la propuesta.

16. Forma de Pago

Se establece el siguiente esquema de desembolsos, sujeto al cumplimiento de hitos:

- **Anticipo:** 30% del valor total del contrato tras la legalización del mismo.
- **Pagos parciales:** Hasta un 50% del valor del contrato mediante cortes de obra quincenales, previa aprobación y aval de la Interventoría.
- **Pago final:** 20% restante una vez se realice la entrega a satisfacción del proyecto y de la totalidad de los entregables definidos en el numeral 13.3.

17. Contrato

El Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal en su calidad de entidad Contratante suscribirá un contrato con el Proponente y/u oferente seleccionado, en el que se detallan las obligaciones contractuales de las partes, derivadas de los Presentes Términos de Referencia, así como los requerimientos de pólizas de Cumplimiento y RCE y demás obligaciones consagradas en la Ley.

Capítulo III: Condiciones y Calidades Exigidas a los Proponentes

Las condiciones y calidades mínimas requeridas a los proponentes y/u oferentes que deseen participar en el proceso de selección de ofertas para la presente invitación privada, buscan garantizar la idoneidad profesional, financiera y técnica de todos los participantes. En caso de no cumplirse con estos requisitos mínimos, la oferta no será considerada durante el proceso de evaluación y selección.

El contratista deberá garantizar siempre una cuadrilla de mínimo 10 operarios en altura con el 100% de dedicación al proyecto de fachadas. En los casos en que se evidencien retrasos frente al cronograma, el contratista deberá incorporar operarios adicionales para reforzar la cuadrilla si así lo solicita la administración y/o la interventoría del conjunto.

18. Visita Técnica Obligatoria

El proponente interesado en participar en este proceso deberá asistir a la visita técnica obligatoria de reconocimiento, la cual se llevará a cabo en las instalaciones del Conjunto Mixto Pietra - Propiedad Horizontal el día 22 de julio de 2026 a las 08:30 a.m.

18.1 Condiciones de la Visita:

- **Propósito:** Este será el único espacio formal disponible para que los interesados conozcan el estado actual de las fachadas de las torres 2 y 3 y del muro de cerramiento perimetral, identifiquen los puntos críticos de filtración y realicen consultas técnicas al personal encargado.
- **Confirmación:** La asistencia debe ser confirmada previamente ante la administración del edificio mediante comunicación escrita a los correos electrónicos institucionales indicados en estos términos.
- **Soporte de Asistencia:** Durante la visita se levantará un Acta de Asistencia, de la cual el proponente deberá anexar una copia obligatoriamente a su propuesta técnica.
- **Causal de Rechazo:** La no asistencia a esta visita técnica o la falta del acta de asistencia dentro de la propuesta será causal de rechazo inmediato, sin que la oferta sea considerada para la etapa de evaluación.
- **Seguridad y Salud en el Trabajo:** El personal que asista a la visita cuente con su respectiva planilla de seguridad social (ARL) vigente.

Capítulo IV: Evaluación y Selección

19. Puntaje Asignado.

Todas las ofertas que hayan superado los requisitos habilitantes (legales, técnicos y financieros mínimos) serán evaluadas y calificadas asignándoles un puntaje de conformidad con la siguiente tabla:

Criterios	Puntaje
a. Oferta Económica	Max: 40
Más del 100% de presupuesto aprobado en Asamblea	10
Al 100% del presupuesto aprobado por Asamblea	35
Al 95% del presupuesto aprobado por Asamblea	40
Al 90% del presupuesto aprobado por Asamblea	30
Menor al 90% del presupuesto aprobado por Asamblea	10
b. Experiencia	Max: 40 + 10 Adic.
Experiencia de 5 contratos o más	+10 Adicionales
Experiencia de 4 contratos	+5 Adicionales
Experiencia de 3 contratos	40
c. Capacidad Financiera	Max: 20
Promedio de los Ingresos Operacionales de los dos últimos años > 2 veces del valor de su oferta	5
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente) > 1	5
Patrimonio > 100 SMMLV	5
Endeudamiento (Pasivo Total / Activo Total) entre 0.0 y 0.6	5

Regla de Desempate: En caso de presentarse igualdad de puntajes totales entre dos o más oferentes para el proyecto, el factor que determine el desempate será el menor valor de la oferta económica.

20. Adjudicación

El Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal. Comunicará por escrito a las compañías preseleccionadas su cita para su exposición según el cronograma establecido. Y posteriormente informará al oferente elegido para la preparación del contrato según el mismo cronograma.

Igualmente, informará vía mail a todos los proponentes el resultado de la selección derivada de los presentes Términos de Referencia.

- **Citación a Preseleccionados:** La copropiedad comunicará por escrito a las compañías que hayan resultado preseleccionadas su respectiva cita para la exposición de su propuesta. De acuerdo con el cronograma, estas sustentaciones se llevarán a cabo el 09 de julio de 2026.

- **Notificación al Oferente Elegido:** Tras la deliberación del Consejo de Administración e Interventoría, se informará oficialmente al oferente seleccionado para iniciar los trámites de preparación y formalización del contrato. Según el cronograma, esta comunicación se realizará el 10 de julio de 2026.
- **Comunicación a los demás Proponentes:** En cumplimiento de los principios de transparencia, el Conjunto informará vía correo electrónico a todos los participantes sobre el resultado final de la selección derivada del proceso licitatorio.

21. Suscripción del Contrato y entrega de las Pólizas

Dentro de los dos (2) días calendario siguientes a la adjudicación de la oferta, las partes suscribirán el contrato y a partir de la fecha de firma de este, el proponente tendrá un (1) día hábil para la entrega de las Pólizas que le sean requeridas contractualmente. Los costos que se generen de la legalización del contrato, tales como garantía única, impuestos y gravámenes, registros, y demás obligaciones que se causen, serán a cargo del proponente.

Una vez entregadas las Pólizas y aprobadas por el Representante Legal del Conjunto Mixto Pietra - propiedad horizontal, la interventoría y el oferente elegido realizarán la reunión de apertura y suscribirán el Acta de Inicio del Contrato, a partir del día de la firma de dicho documento se contará el plazo de ejecución de este.

22. Riesgos de la contratación:

Se estima, tipifica y asigna los siguientes riesgos, que pueden afectar el desarrollo y ejecución contractual afectando su equilibrio:

22.1 Riesgos Atribuibles al Contratista:

- Que no suscriba el contrato el proponente favorecido, evento en el cual el Conjunto volverá a efectuar el procedimiento.
- Que no cuente con el recurso humano calificado y suficiente para atender satisfactoriamente el cumplimiento del contrato.
- Que no suministre los materiales necesarios para la ejecución del contrato a tiempo y retrasen el proyecto.
- Que no disponga del personal técnico calificado para la supervisión técnica, administrativa y de SST del proyecto.

22.2 Atribuibles al Contratante:

- No pagar en las fechas establecidas en el contrato.
- Fuerza mayor o caso fortuito de acuerdo con lo establecido en la ley y previsto en el contrato.
- Decisiones que afecten la ejecución normal y en el tiempo del contrato.

22.3 Otros Riesgos:

Con el fin de determinar los riesgos que afecten el equilibrio económico del proceso de contratación objeto de los presentes Términos de Referencia, se ha identificado que durante la ejecución del contrato se podrán presentar los siguientes riesgos.

Riesgos Financieros:

- Riesgo de variación de los precios de los materiales e insumos.
- Riesgo por iliquidez del contratista.
- Riesgo por pérdida de proveedores.

Riesgos Operativos

- Riesgo por falla en la cadena de suministros.
- Riesgos por falta de recursos logísticos.

Riesgos Fortuitos

- Riesgos por catástrofes naturales.
- Riesgos por incendios.
- Riesgos por condiciones ambientales desfavorables.

Riesgos de la contratación

- Riesgo por incumplimiento.
- Riesgo por el no pago de los aportes parafiscales.
- Mala calidad de los servicios y/o elementos entregados.

NOTA: Una vez realizada la visita técnica obligatoria y validado el diagnóstico patológico, el contratista favorecido asumirá el 100% de los riesgos financieros, operativos y de contratación del proyecto, sin perjuicio alguno para el Conjunto. Los riesgos fortuitos o de fuerza mayor darán lugar únicamente a la prórroga del plazo de ejecución, previo peritaje de la Interventoría, sin que haya lugar a reajustes de precio o indemnizaciones adicionales.

23. Factores Exógenos:

Frente a estos factores, las partes contratantes, por no ser atribuibles a la responsabilidad de alguna de ellas y siempre y cuando afecten el desarrollo sustancial del contrato, podrán acudir a los mecanismos alternos de solución que permita la ley para mantener el equilibrio económico y evitar una grave afectación a los intereses de cada una de las partes involucradas.

24. Interventor del contrato.

El Conjunto Mixto Pietra - Propiedad Horizontal designará un interventor debidamente facultado para que, en su nombre y representación, quien tendrá autonomía para velar por la correcta ejecución de los recursos y el cumplimiento de los estándares de estanqueidad exigidos en los presentes Términos de Referencia.

Cambiar por: El Conjunto Mixto Pietra - Propiedad Horizontal ha designado un interventor con la experiencia e idoneidad técnica requeridas para realizar el seguimiento, control y verificación de la correcta ejecución del contrato, así como del cumplimiento de las especificaciones técnicas, estándares de calidad y condiciones de estanqueidad exigidas en los presentes Términos de Referencia.

La Administración del Conjunto será la responsable de supervisar la adecuada ejecución de los recursos destinados al proyecto, velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista y coordinar, junto con la interventoría, las actividades necesarias para el correcto desarrollo del contrato.

El interventor actuará con autonomía técnica en el ejercicio de sus funciones de inspección, seguimiento y control, emitiendo los conceptos, informes y recomendaciones que resulten necesarios para garantizar la calidad y correcta ejecución de las obras contratadas.

24.1 Facultades y Responsabilidades.

- **Supervisión y Monitoreo:** Verificar que la ejecución de la impermeabilización se ajuste a las especificaciones técnicas y metodológicas establecidas en los TDR.
- **Validación de Pagos:** El interventor será la única persona encargada de revisar los cortes de obra presentados por el contratista. Sin su aval técnico, no se procederá con los pagos.
- **Auditoría y Soporte:** Auditar al contratista en la resolución de dudas técnicas que surjan durante el proceso de ejecución, asegurando que se apliquen las soluciones de ingeniería más adecuadas.
- **Gestión del Personal:** Exigir al contratista el refuerzo de la cuadrilla (mínimo 10 operarios) o el cambio de personal técnico (Supervisor, Especialista o SST) si se evidencia falta de idoneidad o retrasos frente al cronograma.
- **Autoridad de Rechazo:** La Interventoría tiene la potestad de rechazar materiales y actividades que no coincidan con los estándares de calidad aprobados o de ordenar la demolición/reproceso de actividades que no cumplan con las buenas prácticas constructivas de impermeabilización, sin que esto genere sobrecostos para el Conjunto.
- **Seguridad y Salud (SST):** Supervisar, junto con el tecnólogo del contratista, que se cumplan las normas de trabajo en alturas, teniendo la facultad de suspender la obra inmediatamente ante riesgos inminentes para los operarios o residentes.
- **Acompañamiento en la Entrega:** Acompañar al contratista y a la administración del Conjunto en el proceso de entrega final del proyecto, validando que los resultados cumplan con

la estanqueidad y calidad exigidas. La Interventoría será la encargada de certificar la entrega técnica a satisfacción, validando que se entreguen todos los documentos (informe fotográfico, manual de mantenimiento y fichas técnicas) como requisito previo para el desembolso del 20%.

Cajicá, Cundinamarca. 16 de julio del 2026.

Fin del contenido de los Términos de Referencia.

.....

Elaboró, consultor.

Camilo Andrés Chinome Giraldo.

Ingeniero Civil.

Especialista en Patología de la construcción.

Magíster en Construcción.

T.P. COPNIA: TLM - 70202 - 325749

Celular: (+57) 315 2295853

CONFIDENCIAL