



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

TÉRMINOS DE REFERENCIA

El CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA está constituido como Persona Jurídica sin ánimo de lucro, conformada por doce (12) torres de diez (10) pisos cada una, cuenta con apartamentos duplex. El conjunto residencial se encuentra ubicado en la CRA 69 d 24ª-81, en la Ciudad de Bogotá Cundinamarca. El diagnóstico técnico realizado mediante inspección visual, registro fotográfico y vuelo de dron sobre las doce (12) torres, identificó un conjunto de trece (13) patologías activas que justifican la ejecución del presente proyecto de rehabilitación.

JUSTIFICACION

El conjunto viene presentando problemas de grietas, humedades y filtraciones al interior de las viviendas. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 675 de 2001, el CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA contrató a la empresa **The Cardenas Company SAS** para la elaboración del diagnóstico técnico de patologías, el presupuesto y los presentes Términos de Referencia. Estos términos tienen como propósito definir el alcance de las actividades, el tiempo de ejecución, la descripción técnica de los trabajos y el presupuesto de la obra. Con base en ellos, el Conjunto abre convocatoria para la selección del contratista que ejecutará el proyecto de mantenimiento e impermeabilización de fachadas y cubiertas, convocando a las personas naturales o jurídicas que cuenten con un equipo de trabajo con profesionales en Ingeniería Civil, Arquitectura o afines.

PATOLOGIAS ENCONTRADAS

Patología	Riesgo	Evidencia
Desprendimiento recubrimiento balcones / acero expuesto	ALTO	Fotos 2 y 5 — Acero oxidado visible con riesgo de caída de fragmentos
Falla en anclajes de barandas metálicas	ALTO	Foto 5 — Anclaje con vacío total entre perfil y sustrato
Filtraciones activas en encuentro ventana–muro interior	MEDIO	Foto 7 — Eflorescencias y desprendimiento en marcos
Fisuras diagonales en paños de fachada (graniplast)	MEDIO	Foto 1 — Fisuras bajo cornisa y en antepechos
Microfisuración generalizada en pilares de fachada	MEDIO	Foto 6 — Patrón en mapa muy denso en pilares
Deterioro de cubiertas tipo shingle verde (12 cubiertas)	MEDIO	Fotos aéreas — Manchas en cubiertas planas, shingle deteriorado
Humedad por filtración en muros interiores	MEDIO	Foto 3 — Múltiples capas de pintura desprendida
Escurremientos por drenajes deficientes	MEDIO	Fotos aéreas — Manchas verticales en fachada
Deterioro de sellos en alfajías de ventanas	BAJO	Inspección visual — Sellante envejecido y disgregado
Fisuración superficial en estuco/graniplast	BAJO	Generalizado en fachadas



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

Absorción de humedad en ladrillo a la vista	BAJO	Arcos, jardineras y antepechos
Deterioro de juntas de gres en alfajías	BAJO	Alfajías perimetrales
Deterioro de pintura en fachadas (22.616 m ²)	BAJO	Generalizado — Todas las torres

OBJETIVO

Seleccionar bajo igualdad de condiciones el proponente que tenga la capacidad técnica, administrativa, financiera y organizativa de tal manera que reúna las condiciones exigidas en las normas legales y en el presente documento para realizar las obras descritas.

1. CONDICIONES Y REQUISITOS

1.1. Persona Jurídica

- a) Copia de la cédula de ciudadanía representante legal.
- b) Certificaciones de su actividad profesional de los últimos 2 años, como de toda su experiencia general en el ramo de la ingeniería o la arquitectura, las cuales deben incluir cantidades de obra, valor y fecha, así como las certificaciones académicas que demuestren su formación y actualización profesional.
- c) Certificaciones de la experiencia específica en trabajos relacionados de los últimos 2 años, donde se incluyan cantidades de obra, valor, duración, contratante y jefe inmediato con sus datos de contacto y fecha.
- d) Carta de presentación, indicando las condiciones económicas, dirección de su oficina, número de celular y teléfono fijo, correo electrónico y/o página web.
- e) Constancia de visita al sitio de las obras, expedida por la Administración.
- f) Copia del RUT.
- g) Propuesta económica que debe incluir todos los impuestos de Ley, debidamente discriminado.
- h) Certificado de antecedentes disciplinarios emitido por la contraloría del representante legal.
- i) Certificado de matrícula mercantil vigente y certificado del COPNIA (Ingenieros) o del CPNAA (Arquitectos) del representante legal y/o del equipo profesional encargado.
- j) Cámara y comercio menor a 30 días.
- k) Certificado de existencia y representación legal no mayor a 40 días
- l) Estados financieros básicos con sus notas, con corte al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y al 30 de junio de 2025, firmados por el representante legal y el contador público o revisor fiscal cuando aplique, con copia de la tarjeta profesional del contador y certificado de antecedentes de la Junta Central de Contadores vigente, acompañados de las declaraciones de renta correspondientes.
Indicadores financieros exigidos (periodo 2025): razón corriente mínima 1:1; endeudamiento máximo 70%; patrimonio neto del proponente equivalente como mínimo al 20% del valor de la propuesta.



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

Nota: Los interesados deberán realizar una inspección visual obligatoria del sitio de las obras con el fin de conocer las condiciones, los materiales existentes y las áreas a intervenir. Al presentar propuesta, el proponente avala expresamente haber verificado las cantidades de obra del Anexo No. 1 y acepta que el contrato es a precio global fijo sin ajustes ni reconocimientos por mayores cantidades. Las cantidades del Anexo No. 1 son referenciales. Véase Cláusula 9.

2. CRONOGRAMA

Actividad	Fecha
Apertura de convocatoria	13 Julio 2026
Visita técnica de carácter obligatorio	18 Julio 2026- 10:00 am
Plazo para aclaraciones a los términos de referencia e inquietudes de los interesados en ofertar	21 Julio 2026
Entrega de propuesta	24 Julio 2026 – (8 am a 5pm)
Evaluación de las propuestas	Por definir
Firma y protocolización de contrato	Por definir

3. COMUNICACIÓN

En el marco de la presente convocatoria toda comunicación deberá realizarse de manera escrita a través del siguiente medio:

Correo electrónico: fachadastorresdelalba@gmail.com

Teléfono: 312 3562077

4. PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá ser entregada en la ciudad de Bogotá, en el CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA en la urna destinada para tal fin ubicada en la recepción del conjunto ubicado en la CRA 69 d 24ª-81, Bogotá. y en medio magnético, al correo destinado para las comunicaciones.

No se recibirán propuestas presentadas después de la fecha y hora estipulada.

Los sobres se marcarán así:

SEÑORES

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA

CRA 69 d 24ª-81 Bogotá Cundinamarca.

Convocatoria: MANTENIMIENTO E IMPEMEABILIZACION DE FACHADAS Y CUBIERTAS
TIPO SHINGLE



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

Proponente:

Nombre
Dirección
Teléfono
e-mail

El CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA se reserva el derecho de verificar durante la evaluación y hasta la adjudicación la información aportada por el proponente y solicitar los soportes que considere convenientes tales como: copias de los contratos, actas de liquidación, estados financieros, etc., sin que por ello el proponente esté facultado para complementar, adicionar o mejorar su propuesta.

4.1. PROPUESTA ECONOMICA

Mediante el diligenciamiento del **ANEXO No. 1**, se definirán los precios unitarios y totales de obra para la realización de las obras, señalando el valor final de la propuesta.

Los ítems, cantidades y descripción del Presupuesto General de Obra **ANEXO No. 1** no podrán ser modificados ni suprimidos; en todo caso, si el CONTRATISTA encontrase que existen imprecisiones o falta de claridad en los mismos, podrá solicitar, las correcciones y/o aclaraciones pertinentes al correo electrónico previo al cierre de la presente convocatoria.

Serán de exclusiva responsabilidad de EL CONTRATISTA los errores u omisiones en que incurra al indicar los precios unitarios y/o totales en su propuesta, debiendo asumir los mayores costos y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones.

El valor de la propuesta deberá incluir la totalidad de los costos directos e indirectos para la completa y adecuada ejecución de los trabajos objeto del presente proceso, discriminando el A.I.U. Así mismo, incluirán los impuestos de ley vigentes, tales como IVA sobre Utilidad, Retención en la Fuente, ICA, etc.

ADVERTENCIA — CANTIDADES REFERENCIALES: Los valores y cantidades consignados en el anexo 1 tienen carácter referencial. Cada proponente debe verificarlos, contrastarlos con su propia inspección técnica y avalarlos al presentar su propuesta. Véase Cláusula 9 del presente pliego

Liquidación por cantidades no ejecutadas: No se tendrán en cuenta para el pago final las actividades que, al momento de la liquidación, no se hayan ejecutado o no superen el cuarenta por ciento (40%) de la cantidad indicada en el cuadro de cotización. En tal caso, las partes suscribirán un Otrosí modificatorio liquidando dichas actividades por la cantidad real ejecutada y ajustando el valor final de la obra contratada.

4.2. VIGENCIA DE LA OFERTA.

La oferta deberá tener una vigencia de CIENTO VEINTE (120) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha y hora límite de presentación de la propuesta.



4.3. GARANTIAS

Adicional a las pólizas exigidas, **EL CONTRATISTA otorgará garantía técnica de un (1) año contado a partir de la firma del acta de entrega y recibo a satisfacción de la obra.** Esta garantía cubre la totalidad de los trabajos ejecutados, incluyendo sin limitarse a: impermeabilización de cubiertas, instalación de teja shingle, aplicación de pintura de fachadas, siliconado de ventanerías, reparación de paños en graniplast, anclajes de barandas y demás actividades objeto del contrato.

Durante el período de garantía, EL CONTRATISTA estará obligado a:

- Atender dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al reporte, cualquier reclamación por defectos, filtraciones, desprendimientos, fallas de impermeabilización o cualquier otro vicio oculto o manifiesto relacionado con los trabajos ejecutados.
- Ejecutar a su costo y riesgo todas las reparaciones, reposiciones o correcciones necesarias para restablecer las condiciones de calidad exigidas en el contrato, sin costo adicional para el CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA.
- Mantener vigente la póliza de calidad del bien o servicio por el treinta por ciento (30%) del valor del contrato y con vigencia de tres (3) años contados a partir del acta de entrega.
- Responder solidariamente por los defectos que se presenten, aun cuando sean atribuibles a subcontratistas o proveedores de materiales empleados en la obra.

El incumplimiento de la garantía técnica faculta al CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA para hacer efectiva la póliza de calidad del bien o servicio, contratar con un tercero la reparación correspondiente con cargo al contratista, e iniciar las acciones legales a que haya lugar, sin perjuicio de las demás acciones civiles y contractuales derivadas del incumplimiento.

Descripción	Amparos	Cobertura	Vigencia
Póliza de seguro	Cumplimiento	20% del valor total de la obra	Duración del contrato, más seis meses
	Buen manejo y correcta inversión del anticipo.	100% del valor entregado como anticipo	Duración del contrato.
	Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10% del valor asegurado	Duración del contrato y doce meses mas
	Calidad del bien o servicio.	30% del valor total de la obra	Duración del contrato y tres (3) años más



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

Póliza RCE	Daños materiales, lesiones personales, muerte y prejuicios extrapatrimoniales a terceros	160 SMLV	Duración del contrato.
-------------------	--	----------	------------------------

4.4 CRONOGRAMA DE OBRA

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

4.5. PERSONAL PROFESIONAL OFRECIDO

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

Perfil del personal mínimo para la ejecución de los trabajos.

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

Director de Obra: El oferente, deberá contar con un Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia profesional general mínima de cinco (5) años y específica en Dirección de obra, mínima de tres (3) años, en la ejecución de proyectos similares al objeto del presente proceso de selección. El director de obra deberá tener dedicación de tiempo del 20% en obra. Preferiblemente que acredite especialización.

Residente de Obra: El oferente, deberá contar con un Ingeniero Civil o Arquitecto, con experiencia profesional general mínima de dos (2) años, en la ejecución de proyectos similares al objeto del presente proceso de selección. El residente de obra deberá tener dedicación de tiempo del 100% en obra.

Inspector SISO. El oferente deberá contar con un profesional o técnico con certificado de manejo del SISO y trabajo en altura con experiencia específica de dos (2) años en proyectos similares. Deberá tener dedicación de tiempo del 100% de la obra.

Trabajador Autorizado para alturas nivel coordinador. El oferente deberá contar con un profesional o técnico con certificado de trabajo en altura nivel coordinador con experiencia específica de un (1) año en proyectos similares. Permanencia del 100% en obra.

5. ASIGNACION Y NOTIFICACION DEL INTERVENTOR Y/O SUPERVISOR DEL CONTRATO

Una semana antes de la firma del contrato El CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA. designará al interventor o supervisor responsable de la verificación y ejecución de la obra y será



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

quien controle, apruebe y autorice modificaciones, pagos y demás situaciones específicas de obra previo vb. de la Administración y el Consejo de Administración del edificio.

6. DESCRIPCION DE TRABAJOS A REALIZAR

Este capítulo describe las actividades mínimas de la rehabilitación completa e integral de las obras del conjunto. Las cantidades indicadas son referenciales. El contratista está obligado a ejecutar todos los trabajos necesarios para dejar la rehabilitación completa, independientemente de si alguna actividad no fue explícitamente enunciada. El contrato es a precio global fijo sin ajustes. Véase Cláusula 9.

Para la ejecución del objeto del contrato se describirán las actividades a realizar, aclarando que el contratista debe conocer el proceso de ejecución y la omisión en este capítulo de alguna actividad no exonera al contratista de su responsabilidad y las garantías asociadas al contrato. Para la correcta ejecución de estas actividades se deben considerar la reglamentación vigente. Para el trabajo en alturas (Resolución 1409 de 2012, Resolución 3368 de 2014) y demás que se encuentren vigentes durante la ejecución del contrato.

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

6.5. Preliminares

Campamento y almacén: La Administración hará entrega al contratista de un espacio para adecuar como bodega de materiales y herramientas. El campamento deberá construirse en lámina de zinc con puerta con seguridad y entregarse en las condiciones iniciales una vez finalizada la obra.

Señalización preventiva: Suministro e instalación de señalización en todas las etapas de obra (conos, cintas, avisos informativos y preventivos, protección de zonas verdes y vehículos) según necesidad de la copropiedad.

Equipo de trabajo en alturas: Revisión técnica de anclajes, guayas, andamios certificados, arneses, frenos, líneas de vida horizontal y vertical, y todos los elementos requeridos según Resolución 4272 de 2021. Permanencia del SISO en obra 100% de los días de ejecución.

Actas de vecindad: El contratista realizará registro fotográfico y fílmico detallado del estado de los las unidades residenciales y zonas comunes antes del inicio de obras.

Anclajes certificados: Suministro, instalación y certificación de 48 anclajes para trabajo en alturas según Resolución 4272 de 2021.

6.6. Preparación de superficie

Paños en graniplast (m²): Reparación de paños con grietas, fisuras y desprendimiento mediante retiro controlado, pasivado de acero expuesto donde aplique, aplicación de mortero Sikatop 122 Plus y acabado en graniplast esgrafiado Pintuco similar al existente.



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

Anclaje de barandas metálicas (und): Retiro del material deteriorado, aplicación de Sikadur 31 y resane con mortero Sikatop 122 Plus, garantizando el correcto curado. Cada anclaje deberá ser revisado e intervenido independientemente.

Lavado de alfajías en gres (m²): Lavado técnico con Sika Rinse, cepillado y enjuague controlado.

Reparación de alfajías en gres (m²): Raspado de boquilla deteriorada, pegado de piezas sueltas, reemplazo de piezas averiadas y reemboquillado con cemento blanco.

Lavado de muros en pintura (m²): Desengrasante industrial y lavado con agua a presión controlada. Condición previa obligatoria antes de pintura.

Lavado de arcos de acceso en ladrillo (und): Aplicación de Sika Rinse, cepillado técnico y enjuague.

Lavado de muros en ladrillo (m²): Igual procedimiento a los arcos de acceso.

6.7. Acabados en torres

Pintura muros fachadas (m²): Suministro y aplicación mínimo dos manos de pintura elastomérica Koraza Doble Vida Pintuco. Incluye imprimación selladora previa en zonas porosas.

Aplicación de hidrófugo en arcos de acceso (und): Hidrofugante transparente base silano/siloxano Sika, con garantía de 10 años.

Aplicación de hidrófugo en jardineras y antepechos (m²): Igual especificación técnica.

Aplicación de hidrófugo en patios (m²): Igual especificación técnica, con especial atención a las juntas de dilatación.

6.8. Acabados en recepción, administración y salón social

Aplicación de hidrófugo en muros fachada (m²): Hidrofugante transparente base silano/siloxano Sika aplicado a saturación en dos manos cruzadas.

6.9. Limpieza de vidrios y siliconado

Lavado de vidrios (m²): Limpieza con limpiador industrial especializado. Incluye limpieza de desagües de carpintería metálica con cepillo de cerdas suaves.

Siliconado (ml): Suministro y aplicación de SikaFlex Universal en juntas perimetrales de ventanerías, puertas y rejillas. Incluye retiro del sello deteriorado, limpieza con disolvente y aplicación de Sika Primer 3N.

6.10. Carpintería metálica

Barandas de balcones (m²): Raspado mecánico de pintura envejecida y corrosión superficial. Aplicación de pintura esmaltada Pintulux 3 en 1 Pintuco con protección anticorrosiva.

6.11. Mansarda y cubiertas tipo shingle — CAPÍTULO PRINCIPAL

Este capítulo representa el 51,7% del valor total del contrato y comprende la rehabilitación completa de las cubiertas tipo shingle del conjunto

Retiro de cubierta shingle existente (m²): Desmonte manual de teja asfáltica tipo shingle color verde, incluyendo retiro de remates, cumbres, accesorios de fijación y elementos deteriorados. Disposición final de escombros en sitio autorizado.



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

Retiro de manto impermeabilizante deteriorado (m²): Retiro de membranas, fieltros y bases asfálticas con pérdida de adherencia. Inspección y reparación del sustrato incluyendo ajuste de fijaciones y nivelación.

Suministro e instalación de membrana TEXSA Hydroguard 2mm (m²): Manto asfáltico autoadhesivo instalado según especificaciones del fabricante, con traslapes mínimos de 10 cm e imprimación asfáltica en bordes.

Suministro e instalación de teja shingle IMPTEK color verde (m²): Teja asfáltica arquitectónica tipo shingle marca IMPTEK color verde, incluyendo traslapes, cumbreras, limatesas, limahoyas, remates y sellado con SikaFlex en encuentros con muros, ventanas, ductos y elementos sobresalientes.

Limpieza y adecuación de canales y bajantes (ml): Limpieza de canales, bajantes y puntos de evacuación. Corrección de pendientes y puntos críticos de acumulación de agua.

6.12. Aseo final

Retiro de escombros (10 viajes): Recolección y disposición adecuada de todos los residuos generados durante la obra. Limpieza final de superficies circundantes e inspección de desagües y elementos de cubierta.

7. FORMA DE PAGO

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA propone distribuir los pagos de la siguiente manera:

ANTICIPO correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, una vez perfeccionado el contrato y aprobadas las garantías pactadas.

SEGUNDO PAGO Sesenta por ciento (60%) de acuerdo con el avance de la obra registrado en los informes periódicos quincenales, previa aprobación de EL INTERVENTOR O SUPERVISOR.

PAGO RETEGARANTIA diez por ciento (10%) del valor total del contrato, será cancelado una vez firmado el acta de entrega por parte del INTERVENTOR O SUPERVISOR previa autorización del consejo de administración y el administrador del conjunto.

El proponente seleccionado, al momento de la suscripción del contrato, deberá indicar el número de cuenta bancaria activa (a su nombre), mediante certificación bancaria en donde se consignarán los pagos. Cuando se realicen contratos con auto retenedores, deberán informar en la factura esta condición a fin de no realizar retención alguna.

8. PONDERACION Y ELECCION DEL CONTRATISTA

Se asignará puntaje a cada una de las ofertas recibidas y las 3 con mejor puntaje se elegirán para entrevista de acuerdo al puntaje relacionado a continuación:

Adicional a los criterios de la tabla de ponderación, se evaluarán: la vigencia de la oferta, el tiempo de ejecución propuesto y el porcentaje de anticipo solicitado, asignando mejor puntaje a las ofertas con menor anticipo y menor plazo de ejecución, siempre que sean técnicamente viables.



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

ITEM	CRITERIO	PUNTAJE
Experiencia del proponente	El proponente podrá acreditar su experiencia en trabajos realizados los últimos cinco años	20
Experiencia específica	Así mismo, podrá acreditar otras obras de fachadas y cubiertas adicionales que hayan realizado en los últimos 2 años u otras obras relacionadas con el mantenimiento en PH Se dará el máximo puntaje a la mayor área total certificada y los restantes por ponderación con aproximación al entero mayor.	15
Director de Obra	Debe ser Ingeniero Civil o Arquitecto, dependiendo experiencia y Hoja de vida se dará calificación.	10
Presentación de la oferta	Presentación, organización y estructura de la propuesta	5
Oferta económica	Se dará el máximo puntaje a la mejor oferta presentada en términos económicos	25
Entrevista	Presentación de la propuesta ante el Consejo de Administración y la asamblea.	25
TOTAL		100

9. CANTIDADES REFERENCIALES

CLÁUSULA VINCULANTE DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

9.5. Naturaleza referencial de las cantidades de obra

Las cantidades de obra consignadas en el Anexo No. 1 y en todos los capítulos del presentes Términos de Referencia tienen carácter **ESTRICTAMENTE REFERENCIAL**. Dichas cantidades han sido estimadas con base en el diagnóstico técnico de patologías, la inspección visual, el registro fotográfico y el vuelo de dron realizados sobre el conjunto; no obstante, pueden diferir de las condiciones reales que cada proponente encuentre durante la visita técnica obligatoria y la ejecución de los trabajos.

En consecuencia, **cada proponente deberá verificar, validar y avalar las cantidades de obra presentadas como referencia, mediante la realización obligatoria de su propia inspección técnica in situ**, antes del cierre de la convocatoria. La presentación de la propuesta económica constituye aval expreso e irrevocable por parte del proponente de haber realizado dicha verificación y de aceptar plenamente las cantidades, alcances y condiciones descritas en los presentes Términos de Referencia.

EL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA no reconocerá, bajo ninguna circunstancia, mayores cantidades de obra, obras adicionales, ni ajustes de precio originados en diferencias entre las cantidades de referencia y las cantidades reales



ejecutadas, cuando dichas diferencias sean resultado de omisiones, imprecisiones o falta de diligencia del proponente en la etapa de verificación precontractual.

9.6. Contrato a todo costo — sin ajustes ni modificaciones de precio

El contrato que se derive del presente proceso de selección será de **PRECIO GLOBAL FIJO SIN FÓRMULA DE REAJUSTE**. El valor ofertado y pactado en el contrato incluye la totalidad de los costos directos e indirectos necesarios para la completa, correcta y satisfactoria ejecución de todos los trabajos descritos, sin que haya lugar a reconocimientos adicionales por ningún concepto.

En particular, el contrato no admitirá ajustes, adiciones de precio ni reconocimientos adicionales originados en:

- Variaciones en los precios de materiales, equipos o mano de obra durante la ejecución del contrato.
- Diferencias entre las cantidades de referencia del Anexo No. 1 y las cantidades realmente ejecutadas, siempre que las diferencias se enmarquen dentro del alcance de la rehabilitación completa descrita.
- Condiciones del sustrato, del clima o del sitio que el proponente debió verificar durante la visita técnica obligatoria.
- Omisiones o errores del proponente en la elaboración de su propuesta económica.
- Costos de seguridad industrial, trabajo en alturas, transporte, campamento o cualquier costo indirecto requerido para la correcta ejecución.

9.7. Alcance integral — rehabilitación completa

El objeto del contrato se entiende como una REHABILITACIÓN COMPLETA E INTEGRAL de las fachadas y cubiertas del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA. El contratista está obligado a ejecutar la totalidad de los trabajos necesarios para restablecer en su integridad las condiciones de impermeabilidad, estabilidad, seguridad y estética de los elementos intervenidos, independientemente de que alguna actividad específica no haya sido explícitamente enunciada en el pliego, siempre que sea técnicamente necesaria para el cumplimiento del objeto contractual.

La omisión de una actividad en la descripción técnica del presente pliego **no exonera al contratista de su obligación de ejecutarla** cuando sea necesaria para la correcta terminación de los trabajos y para garantizar las condiciones de calidad, impermeabilización y seguridad exigidas.

9.8. Declaración de aval por parte del proponente

Al momento de presentar su propuesta, el proponente declarará bajo gravedad de juramento haber:

- Realizado la visita técnica obligatoria al sitio de las obras y verificado las condiciones reales del conjunto.
- Revisado, contrastado y avalado las cantidades de obra del Anexo No. 1 con base en su propia medición e inspección.



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

- Comprendido y aceptado que el contrato es a precio global fijo sin ajustes, y que su oferta cubre el costo total de la rehabilitación completa descrita.
- Identificado y cotizado todos los costos directos, indirectos, imprevistos y contingencias técnicas necesarias para la ejecución íntegra del objeto contractual.

La presentación de la propuesta sin cumplir con la visita técnica obligatoria, o sin haber verificado y avalado las cantidades de referencia, será causal de rechazo automático de la oferta.

10. PLAZO Y DURACIÓN ESTIMADA DE LA OBRA

El plazo estimado de ejecución del contrato es de **dieciséis (16) a veinte (20) semanas calendario**, contadas a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, la cual se firmará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la legalización del contrato y la aprobación de las garantías.

Este plazo se distribuye de la siguiente manera orientativa:

Fase	Actividad	Duración estimada
1	Preliminares, campamento, señalización y actas de vecindad	1 semana
2	Retiro de shingle y membrana existente — 12 cubiertas	2 semanas
3	Instalación membrana TEXSA Hydroguard 2mm	2 semanas
4	Instalación teja shingle IMPTEK verde	3 semanas
5	Preparación de superficie fachadas (graniplast, barandas, gres)	4 semanas
6	Pintura de fachadas — 22.616 m ²	6 semanas
7	Siliconado ventanerías, hidrófugos y carpintería metálica	2 semanas
8	Aseo general, retiro de escombros y entrega	1 semana

Las fases 2 a 4 (cubiertas) y las fases 5 a 7 (fachadas) podrán ejecutarse en paralelo por sectores de torres, siempre que el contratista garantice el personal, los equipos y las medidas de seguridad suficientes para ambos frentes simultáneos, y cuente con la aprobación previa del interventor.



Términos de Referencia para la contratación de mantenimiento de fachadas
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALBA

El plazo podrá suspenderse únicamente por causas debidamente documentadas y aceptadas por el interventor, tales como condiciones climáticas extremas que impidan la aplicación de materiales según fichas técnicas, o por causas de fuerza mayor debidamente acreditadas. **Las suspensiones por causas imputables al contratista no generan ampliación del plazo ni reconocimiento económico alguno.**

El incumplimiento del plazo pactado sin causa justificada dará lugar a la aplicación de una **multa diaria equivalente al cero punto uno por ciento (0,1%) del valor total del contrato** por cada día calendario de retraso, hasta un máximo del diez por ciento (10%) del valor total, sin perjuicio de la facultad del conjunto de declarar el incumplimiento y hacer efectivas las garantías constituidas.

EL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA se reserva el derecho de elegir libremente el oferente sin necesidad de emitir explicación o aclaración alguna a los demás proponentes.

LUZ ADRIANA LANDINEZ QUINTERO
C.C. 52.353.547
Administradora
Representante legal
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL ALBA.