



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

El consejo de administración del CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. y la administración, se permite invitarlo a presentar oferta para el mantenimiento, impermeabilización de cubiertas e impermeabilización integral de fachadas, bordillos y andenes perimetrales de las torres, por el sistema de Precios Unitarios Fijos para los ítems "IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS" "MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION INTEGRAL DE FACHADAS " "CONSTRUCCION DE BORDILLOS Y CINTAS PERIMETRALES", listados con ml, m2 o unidades, sin fórmula de reajuste, del conjunto multifamiliar conformado por 16 torres de apartamentos, portería y salón social, ubicado en la Carrera 113 No.82-47 de Bogotá, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. CONDICIONES GENERALES

Seleccionar en igualdad de condiciones al proponente que presente la propuesta más favorable y ajustada al presente pliego de condiciones para contratar por medio del Sistema de Precios Unitarios fijos sin fórmula de reajuste, la ejecución de los trabajos de mantenimiento de cubiertas e impermeabilización integral de fachadas exteriores, bordillos y cintas en concreto de las 16 torres, portería, salón social y shut de basuras. En el presente proceso de invitación son aplicables los principios de las normas civiles y comerciales, las estipulaciones consignadas en este pliego de condiciones y los documentos y comunicaciones que sobre la materia se expidan durante el desarrollo de la presente invitación.

Será responsabilidad del oferente conocer todas y cada una de las implicaciones que conlleva la presentación de su oferta y para tal efecto deberá realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para su presentación sobre la base de un examen cuidadoso de las características del trabajo a realizar. Por la sola presentación de la propuesta se considera que el oferente ha realizado la revisión completa de todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de esta. La exactitud, confiabilidad o integridad de la información que tenga a bien consultar el oferente se encuentra bajo su propia responsabilidad e igualmente la interpretación que haga de la información que obtenga a partir de las declaraciones realizadas durante el transcurso de cualquier audiencia, visita o reunión.

EL CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. suministrará el área para el campamento y el almacenamiento, (no incluye adecuación, construcción y/o cerramiento), la energía eléctrica y agua potable en un punto cero. EL PROPONENTE llevará al conjunto un baño portátil para el uso de sus operarios, el cual se ubicará en el sitio designado por el conjunto, también se encargará del suministro de los materiales necesarios para la ejecución de los trabajos, los equipos, la mano de obra, la herramienta menor, los transportes y la construcción del campamento, el completo desarrollo del objeto de esta convocatoria y se responsabilizará de guardar de manera segura y por su cuenta sus elementos. El Contratante NO responderá por pérdidas o daños a los elementos del Contratista, en caso de considerar necesario, el contratista deberá contratar su propio servicio de vigilancia.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

EL CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. exigirá Las siguientes garantías para la ejecución del contrato con el contratista seleccionado, cuyo otorgamiento se contratará con una compañía de seguros que esté legalmente establecida en Colombia, las pólizas requeridas deben ser solicitadas para entidades particulares a satisfacción del conjunto y cuya cuantía en ningún caso sustituirá su responsabilidad, pues si resultare adeudando una suma mayor de la cubierta por la entidad garante, deberá pagar directamente la diferencia al CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11P.H.

PÓLIZA DE BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSION DEL ANTICIPO, se deberá constituir por el 100% del monto del anticipo y con una vigencia igual a la duración del Contrato y 3 meses más contados a partir de la fecha de la firma del Contrato.

PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO, que deberá constituir para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que contrae a la firma del Contrato, por una cuantía equivalente al VEINTE por ciento (20%) del valor total del mismo y con vigencia igual a la del Contrato y seis (6) meses más contados a partir de la fecha de la firma del Contrato.

PÓLIZA POR CALIDAD DEL SERVICIO, que cubra los deterioros imputables al contratista como consecuencia de la realización de los trabajos, con vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha del acta de recibo de la obra y aceptación de los trabajos por parte del Contratante, por un valor que ampare el TREINTA por ciento (30%) del valor del Contrato y cubrirá el plazo de ejecución a partir de la fecha de suscripción del mismo y de las prórrogas a las que hubiere lugar, en caso de que la aseguradora solo cubra un año, el contratista entregará carta certificada de garantía con merito ejecutivo que cubra el tiempo restante.

PÓLIZA PRESTACIONES SOCIALES, por un valor del DIEZ por ciento (10%) del valor del CONTRATO vigente durante la duración de este y tres (3) años más.

PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, por el VEINTE por ciento (20%) del valor del CONTRATO vigente durante la ejecución del contrato y tres (3) meses más.

2. CONDICIONES DE LA CONTRATACION

El CONTRATISTA escogido obra en todo caso por su cuenta y riesgo, con autonomía administrativa, financiera, técnica y directiva y con sus propios medios, trabajadores, equipos, instrumentos, siendo de su cargo obtener todos los permisos y autorizaciones que fueren necesarios para la ejecución del servicio en forma legal.

Entre el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. y EL CONTRATISTA ESCOGIDO y las demás personas que intervengan por su cuenta en la ejecución de este NO existirá vínculo laboral ni civil. En consecuencia, EL CONTRATISTA ESCOGIDO asume toda la responsabilidad como único contratante de las personas que llegare a utilizar, siendo de su cargo los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones, honorarios y demás obligaciones a que hubiere lugar y en especial aquellas que se refieren al cumplimiento



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

estricto de sus deberes en materia de seguridad dando cumplimiento, ATEP y SISO de acuerdo con las normas vigentes.

El CONTRATISTA ESCOGIDO en ninguna circunstancia actuará como agente, representante o mandatario del CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H.

El CONTRATISTA ESCOGIDO a su costo se obliga a dar cumplimiento a todas las normas, Leyes a nivel nacional y local, disposiciones del Código de Policía, los aspectos legales sobre Salud y Pensiones, las normas ambientales, así como a las instrucciones y recomendaciones impartidas sobre estos aspectos por el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H.

En caso de presentarse incumplimiento en cualquiera de los términos del contrato el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. podrá decidir en cualquier tiempo, previo aviso por escrito al CONTRATISTA ESCOGIDO la cancelación o la suspensión del servicio. En este caso no habrá lugar a indemnización por causa de terminación anticipada o de la suspensión, salvo el pago de las sumas de dinero que se hubieren causado a razón de la porción del servicio que se hubiere ejecutado, se entrará a analizar la conveniencia y las afectaciones para el conjunto, debidas a la cancelación o suspensión del servicio, la copropiedad podrá iniciar las acciones legales a que haya lugar.

En el evento que se presenten diferencias, las partes se obligan a someter a la decisión de un árbitro designado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, expresando cada parte los fundamentos en que apoya su posición. El árbitro desarrollará su actividad en Bogotá D.C, y decidirá en conciencia. En todo lo demás relacionado con el arbitramento se aplicarán las normas pertinentes.

EL CONTRATISTA ESCOGIDO declara conocer todos los factores relacionados con la naturaleza y el alcance del servicio, las condiciones generales y locales, así como las características del personal y del equipo necesario que deberá proporcionar para su ejecución.

En caso de que en el proceso de ejecución de obra sea necesario hacer cambios al proyecto inicial o incluir obras adicionales, estos precios unitarios y sus cantidades deberán ser cotizados y aprobados previamente por el Contratante para su ejecución y cancelación.

Además de los documentos descritos en estos pliegos, formarán también parte integral de la contratación, las actas adicionales, comunicados, correos electrónicos, cotizaciones, que se suscriban entre el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. y el CONTRATISTA ESCOGIDO y estas obligan Jurídicamente a las partes que intervienen.

Las obras no aprobadas por escrito no serán asumidas por el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

El incumplimiento de los tiempos pactados en el contrato para la terminación parcial o total de la obra dará derecho al CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. para descontar de cualquier saldo que se adeude el equivalente a las multas acordadas.

FORMA DE PAGO. - El contrato se pagará de la siguiente forma, un anticipo a convenir con el contratista con un tope máximo del 30% del valor del contrato y previa autorización del CONTRATANTE y de interventoría, pagos quincenales con corte de obra según avance físico o por obra ejecutada, hasta completar el 100% del valor del contrato

RETENCIÓN POR GARANTÍA. - De cada cuota de pago de obra el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. deducirá un diez por ciento (10%) sobre los costos totales, que servirá como garantía especial y adicional de cumplimiento y cuyo valor total será pagado al CONTRATISTA ESCOGIDO UN MES (30 DIAS CALENDARIO) DESPUÉS DE FINALIZADA LA TOTALIDAD DE LA OBRA, una vez que suscriba el acta de liquidación del contrato y entregue la respectiva PÓLIZA POR CALIDAD DEL SERVICIO.

FLUJO DE FONDOS. - El proponente deberá presentar en su oferta un plan de Flujo de Fondos de manejo del anticipo, donde indique como se va a invertir el anticipo en compra de materiales, mano de obra y costos administrativos.

CESIÓN O SUBCONTRATACIÓN. - El presente contrato y los derechos y obligaciones que de él emanan no podrán cederse total ni parcialmente por alguna de las partes sin el previo consentimiento expreso de la otra y el visto bueno del Contratante y de la Interventoría.

La carta de presentación debe venir suscrita por, representante legal del oferente. (o su suplente)

EL CONTRATISTA ESCOGIDO deberá conservar copia de todos los comprobantes relativos al servicio ejecutado por un periodo no menor de dos (2) años, contados a partir de la fecha de terminación de este. El CONTRATISTA ESCOGIDO no pagará comisión u honorarios de ninguna clase, no concederá rebajas o favores a empleado o funcionario alguno del CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H.

3. CONDICIONES PARTICULARES

SITIO DE LAS OBRAS: El proponente debe realizar la visita de obra OBLIGATORIA en el sitio, el día 00 de octubre de 2025 a las 8:00 AM para conocer sus características y condiciones especiales de acceso y movilidad, tanto de su personal como de los materiales y elementos requeridos y en general de todos los aspectos físicos del sitio donde se desarrollarán los trabajos que incidan en los costos y tiempos de su oferta. La audiencia y la aclaración de términos se realizará el día 00 de octubre de 2025 a las 10:00AM



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

En esta visita se estima que se efectúen todas las mediciones complementarias si se consideran necesarias, se darán tres días calendario a partir del día de visita de obra para enviar por escrito al correo de la administración aclaraciones, inquietudes u observaciones, estas serán contestadas por la consultoría a todos los proponentes vía correo electrónico.

Sólo se tendrán como presentadas las observaciones que se hagan por escrito y sean remitidas a los correos electrónicos: 2019losnaranjos@gmail.com y ricaurtepreciadoarquitectos@yahoo.com, dentro de la fecha y hora límite establecidos en el cronograma de la presente Invitación.

INFORMACIÓN QUE DEBE ENTREGAR EL PROPONENTE:

- 1.- Listado completo y detallado del equipo que dispondrá en obra. (Esta condición debe ser verificable)
- 2.- Listado completo y detallado del personal con sus funciones que dispondrá en obra.
- 3.- Un cronograma general de obra (entregas parciales).
- 4.- Un Resumen de la hoja de vida del proponente con tres proyectos similares ejecutados en los tres (3) últimos años y su respectiva certificación escrita, con indicación de nombre y teléfonos de quien pueda dar referencia de estos, el proponente deberá tener como mínimo 5 años de experiencia en este tipo de obras.
- 5.- Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y salud en el Trabajo, o en su defecto constancia de que está en trámite.

DOCUMENTACIÓN DEL PROPONENTE: Se aclara que solo podrán participar personas jurídicas, debe anexar la siguiente información: 1.- Certificado de Constitución y Gerencia con fecha de expedición no mayor de un mes. 2.- Situación financiera al 31 de diciembre de 2022, firmado por el representante legal, Contador y/ o Revisor Fiscal, con su estado de resultados. 3.- Cámara de comercio vigente, 4.- RUT actualizado, 5.- El Contratista escogido debe presentar certificado de antecedentes judiciales o penales de todo el personal que va a trabajar durante el transcurso de la obra, incluido el contratista. 6.- Certificación bancaria no mayor a 30 días.

PERSONAL EN OBRA: El oferente debe calcular en sus costos administrativos los siguientes profesionales con suficiente experiencia en trabajos similares: 1.- Un profesional en el área de Arquitectura o Ingeniería para Director de obra en horario variable, debe estar presente en todos los comités de obra y debe tener capacidad de decisión. 2.- Un profesional en el área de Arquitectura o ingeniería para residencia de obra de tiempo completo. 3.- Un maestro de obra, experiencia general mínimo de cinco (05) años encargado del desarrollo de la obra y del manejo de material y personal de tiempo completo. 4.- Un profesional SISO de tiempo completo para el manejo de seguridad industrial. El proponente deberá incluir todos los costos que genere este personal en su propuesta económica.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

Nota: La experiencia de los profesionales sólo podrá ser contabilizada a partir de la fecha de expedición de la tarjeta o matrícula profesional. Los profesionales cuya tarjeta o matrícula profesional no indique la fecha de su

expedición deberán aportar el documento expedido por el ente correspondiente en donde se indique la fecha de expedición de esta.

De llegar a presentarse el cambio del personal propuesto inicialmente en la oferta, el nuevo personal deberá contar con el mismo perfil o superior al presentado en la oferta inicial previa solicitud dirigida al interventor con su posterior aprobación.

SUMINISTRO DE MATERIALES: Serán responsabilidad total del CONTRATISTA escogido por el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H, el suministro de los materiales de acuerdo con las especificaciones y marcas solicitados en estos términos, cualquier cambio de los materiales especificados deberán ser aprobados por el Contratante y la interventoría, previa presentación de la ficha técnica y carta o certificado de calidad del material.

TIPO DE CONTRATACIÓN: El tipo de CONTRATO será por Entregables a precio fijo para los ítems listados en ml, m2 o und de acuerdo con las cantidades presentadas en la sección "IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS", "IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE FACHADAS DE 16 TORRES, SALON SOCIAL, PORTERIA", "CONSTRUCCIÓN DE BORDILLOS Y CINTAS EN CONCRETO"

TIEMPO DE EJECUCIÓN: Uno de los criterios prioritarios de escogencia es el TIEMPO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, el cual deberá estar debidamente respaldado por la logística de construcción ofrecida en el programa de obra presentado, el personal y el EQUIPO destinado con dedicación exclusiva para el Proyecto, el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. estima un plazo proyectado máximo de 6 meses, con un grupo de trabajo necesario para la ejecución de los trabajos, será potestad del Contratista proponer en su oferta el tiempo de ejecución de obra y personal de operarios a laborar en la obra.

Se deja en claro que el plazo estimado por EL CONJUNTO corresponde al desarrollo de una programación óptima en recursos, coherente con los procesos constructivos, administrativos, logísticos, etc., y en el marco de jornadas de trabajo normales.

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento de los plazos ya sea parcial o de entrega definitiva acarreará una sanción económica equivalente al 0,5% del valor de los Costos Directos del contrato por cada día de atraso en que se incurra en el incumplimiento, hasta un tope máximo del equivalente al 10 % del valor de los costos directos del contrato, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.

CANTIDADES DE OBRA: Las cantidades de obra presentadas se considerarán aceptadas si el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. recibe la cotización de servicios sin ningún tipo de observación y serán tomadas como referencia para el cobro de trabajos. En caso de no estar de acuerdo con las cantidades aquí presentadas, el OFERTANTE debe listar las diferencias en su cuadro de costos directos.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

4. CONDICIONES TECNICAS

La estabilidad del montaje de equipos durante el proceso de mantenimiento e impermeabilización de las 16 torres y complementarios del conjunto, será responsabilidad del Contratista escogido, el cual deberá especificar en su cotización cual es el procedimiento que se implementara en la obra de mantenimiento, si se llegara a utilizar andamios estos deben ser certificados.

Los procedimientos de construcción serán propuestos por el contratista y aprobados por EL CONTRATANTE y LA INTERVENTORÍA. La protección de Jardines deberá ser tipo invernadero, con estructura en madera y plástico formando cubrimiento del material vegetal con la suficiente ventilación para minimizar los daños que puedan sufrir los jardines y zonas verdes, se debe realizar protección adicional a los árboles contiguos a las áreas de trabajo.

Todo el personal de obra debe contar con certificación de trabajos en alturas con sistema de tránsito vertical o certificación de labores en alturas con sistema de tránsito vertical y desplazamiento horizontal; dependiendo del sistema de ejecución ofrecido. El equipo utilizado por el personal del contratista para realizar los trabajos, especialmente en alturas, como son: arnés, eslingas, líneas de vida, manilas, mosquetones, etc., tendrán que estar debidamente certificados por el fabricante de los equipos en concordancia con la Resolución 1409 del 2012, el Proponente deberá especificar en su propuesta cual es el sistema de seguridad industrial a implementar, líneas de vida, sistemas de anclajes, etc.

Las fichas técnicas de los materiales y productos a utilizarse en la impermeabilización serán responsabilidad del Contratante los cuales serán presentados al Contratista para la ejecución del trabajo, quien podrá proponer productos similares a los estipulados por el Contratante deberán cumplir la norma y ser de igual calidad o superior a los referidos en los términos de referencia para su estudio y aprobación por parte del Contratante y la Interventoría, para el caso de que sea aprobado el cambio del o los productos a utilizarse en el mantenimiento de fachadas y cubiertas, el Contratista deberá dar por escrito la garantía del producto aprobado y adjuntar las fichas técnicas de los productos a utilizar.

Se permitirán trabajos en días hábiles de lunes a viernes entre las 7:00 AM a 5:00 PM y sábados entre 8:00 AM a 1:00 PM, horarios adicionales deberán ser aprobados previamente por la Administración y la Interventoría.

Todos los gastos que demande el contrato para su legalización serán sufragados por EL CONTRATISTA. Las partes consienten expresamente que el presente contrato presta mérito ejecutivo para cobro de las sumas en él especificadas.

5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION, PROCEDIMIENTO DE OBRA



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

El proponente deberá incluir en sus costos directos la instalación de un campamento de obra, donde se almacenen las herramientas, equipos y área para los operarios, el cual debe ser construido por el contratista,

instalar y realizar limpieza de un baño portátil, estos se ubicarán en el sitio que le sea asignado por el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H, debe contar con cerramiento y cubierta provisional, además en este mismo espacio el conjunto le proveerá de un punto eléctrico.

RETIRO Y CARGUE MANUAL DE SOBRANTES: sí por efectos del trabajo realizado y como producto de las actividades de adecuación y mantenimiento se encuentran sobrantes y acumulación de material en el sitio de la obra, es necesario recurrir al cargue y retiro de los mismos en un vehículo adecuado para el transporte de estos elementos “tipo volcó” el cual debe estar provisto de lona protectora para evitar que el material se caiga durante su transporte, en caso de presentarse dicha contingencia, el contratista responderá al transportador o efectuará con sus propios medios, la recolección del mismo. Estos sobrantes serán transportados hasta los botaderos autorizados por las autoridades correspondientes de la ciudad donde se preste el servicio. Esta labor también deberá cumplir con las normas pertinentes en lo que se refiere a protección a terceros, horarios y vías de circulación, sitios de descargue del material, precauciones y demás requisitos indispensables para la labor. La anterior labor será únicamente responsabilidad del futuro contratista y en ninguna circunstancia se hará uso de personal del conjunto

PRE LAVADO DE FACHADAS EN LADRILLO: Unidad de medida: (M2) Metro cuadrado, DESCRIPCION: Se refiere al lavado que se hará a las fachadas en ladrillo para retirar de moho, polvo y suciedades.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: El lavado del ladrillo se hará con Sikaguard 719 y/o similar o similar (especificar el producto propuesto), en difusión de 1:2 o 1:3, según resulte de las pruebas efectuadas en sitio, la aplicación se hará con cepillo dejando actuar el químico por máximo 15 minutos y luego se hará el juagado con agua a presión de 800 a 900 libras con hidro lavadora, dejando la superficie preparada para el emboquillado

MATERIALES: Limpiador de fachada y/o desengrasante, agua, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal, **DESPERDICIOS:** Incluidos **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

EMBOQUILLADO FACHADAS EN LADRILLO: Unidad de medida (M2) Metro cuadrado, DESCRIPCIÓN: Se refiere al emboquillado de las fachadas en ladrillo



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: Se emboquillarán todas las fachadas en ladrillo al 100% en todos los sitios de pega o estría que presenten huecos, deficiencia o falta de cemento, este se hará con mezcla de cemento gris, arena de peña cernida y Sika 1, Sika látex, en proporción de 1:3 para el mortero y de 1:10 para el Sika con agua, la aplicación se hará manualmente y dejando el tiempo de secado máximo de 1 hora y se limpiará con costal.

MATERIALES: Cemento gris, arena de peña cernida, Sika 1, Sika látex, agua. **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal, **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2) debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

LAVADO DE FACHADAS EN LADRILLO: Unidad de medida: (M2) Metro cuadrado, **DESCRIPCION:** Se refiere al lavado que se hará a las fachadas en ladrillo para retirar el residuo de cemento, suciedad y otras aplicaciones de productos no adecuados.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: El lavado del ladrillo se hará con Rinse combi de Hidroprotección o Renovador R-74 de Requim o similar (especificar el producto propuesto), en difusión de 1:1 o 1:2, según resulte de las pruebas efectuadas en sitio, en aquellas zonas que tienen lacas, sellantes, pva u otro tipo de producto se deberá tratar con desincrustante o removedor que garantice el retiro de esos materiales, se retirara todo tipo de silicona o poliuretano que contenga estas fachadas, la aplicación se hará con cepillo dejando actuar el químico por máximo 15 minutos y luego se hará el juagado con agua a presión de 800 a 900 libras con hidrolavadora.

MATERIALES: Rinse limpiador de fachada, agua, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2) debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

HIDROFUGADO DE FACHADAS EN LADRILLO: Unidad demedida: (M2) Metro cuadrado, **DESCRIPCION:** Se refiere a la aplicación de hidrofugo o impermeabilizante a las fachadas en ladrillo

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: El ladrillo se impermeabilizará al 100% con Sika 10 transparente, a dos manos aplicado con rodillo o equipo airless saturando completamente la superficie teniendo un tiempo entre capas de una hora a 20°C aproximadamente.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

MATERIALES: Hidrofugo indicado en el procedimiento, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2) debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

SELLO DE GRIETAS EN MUROS DE LADRILLO: Unidad de medida: (ML) Metro lineal **DESCRIPCION:** Se refiere a sellar las fisuras que se encuentran en la cara exterior del ladrillo y/o junta de pegue en cemento.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: Para esta actividad previamente se abrirán las fisuras con espátulas hasta una profundidad promedio de 3 a 5 mm, luego se aplicará un sellante tipo epóxido, formando el sello el cual se dejará curar y una vez seco se pintará con Koraza ladrillo.

MATERIALES: Sellador epóxido, pintura tipo Koraza ladrillo, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal, **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML) debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

LAVADO DE PAÑOS GRANIPLAS: Unidad de medida: (M2) Metro cuadrado **DESCRIPCION:** Se refiere al lavado que se les hará a estos paños.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: En las zonas este lavado se hará con Hidrobalance de Hidroprotección o Sikaguard 719W en dilución de 1:3, para retirar moho, hongos manchas y suciedades de la superficie, la aplicación se hará con cepillo de cerda media, dejando reaccionar el químico por 15 minutos y luego se hará el juagado con agua a presión de 800 a 900 libras con hidrolavadora.

MATERIALES: Limpiador de fachada o desengrasante, agua **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2), debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

RESANES Y ARREGLOS DE FISURAS EN PAÑOS DE GRANIPLAS: Unidad de medida: (ML) Metro lineal para las fisuras y (M2) Metro cuadrado para los resanes, **DESCRIPCION:** Se refiere al arreglo que se hará en las zonas afectadas, desprendidas, fisuradas o deterioradas en los paños de cemento.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: Se resanarán todas las fisuras entre 0.1 a 1.5 mm que así lo requieran, recortando el área afectada y retirando el material, la fisura de encontrarse en la superficie de fachada se abrirá y sellará con poliuretano Sikaflex, se aplicará una nueva capa de cemento o acabado similar en el área retirada o cuadro respectivo.

MATERIALES: Sellador de poliuretano, pasta acrílica, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal, **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML) para las fisuras y metro cuadrado (M2) para los resanes, debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

CAMBIO DE PAÑOS TOTALES EN GRANIPLAS: Unidad de medida: (M2) Metro cuadrado **DESCRIPCION:** Se refiere al cambio total de los paños de graniplas que estén totalmente deteriorados, desprendidos o muy fisurados.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: En aquellos paños que la afectación por fisuras y/o grietas es mayor o muy marcada se retirará la totalidad del paño, se resanarán todas las fisuras y/o grietas con Sikaflex Connection, se aplicará una primera capa de pasta acrílica sin grano de cuarzo, por último, se aplicará una nueva capa al 100% de paño en graniplas de igual textura a los existentes.

MATERIALES: Sellador de poliuretano, pasta acrílica, graniplas con cuarzo, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad persona, **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2), debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

PINTURA HIDROREPELENTE EN PAÑOS DE GRANIPLAS: Unidad de medida: (M2) Metro cuadrado **DESCRIPCION:** Se refiere a la aplicación de pintura hidro repelente en todos los paños de cemento.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: Las fachadas en graniplas se pintarán al 100% con Pintura hidro repelente Koraza 10 doble vida de Pintuco o producto similar (especificar el producto propuesto), a dos manos aplicado con rodillo, saturando completamente la superficie teniendo un tiempo entre capas de una hora a 20°C aproximadamente.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

MATERIALES: Pintura hidro repelente tipo Koraza, agua. **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2) debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

LAVADO DE VENTANERIA: Unidad de medida: (M2) Metro cuadrado, **DESCRIPCION:** Se refiere a la limpieza que se les hará a los vidrios y perfilería de las ventanas.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: Al iniciar los trabajos de mantenimiento se debe proveer de una protección para los vidrios y la perfilería de las ventanas, en plástico transparente sellados en su perímetro con cinta de invernadero, una vez se retire esta protección se procederá a limpiar los vidrios con Hidrocrystal de Hidroprotección o similar, limpiar con trapo limpio y seco.

MATERIALES: Plástico, cinta, limpiador de vidrio, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2), debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

APLICACIÓN DE SELLOS DE POLIURTETANO EN MARCO-MURO: Unidad de medida (ML) Metro lineal, **DESCRIPCION:** Se refiere al sellado del marco de la ventana contra el muro para evitar ingreso de agua

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: Este sello se ubica en la parte superior y laterales de las ventanas, donde se encuentre luces mayores a 5 mm, se sellará el espacio con Sellalon o Sikarod, luego se aplicará un cordón de poliuretano Sikaflex construcción color gris, la aplicación se hará con pistola de forma pareja sin dejar poros o grumos, en proporción de 5 mm de profundidad.

MATERIALES: Sellador de Poliuretano, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

SELLO INFERIOR DE POLIURETANO ENTRE ALFAJIA Y MURO: Unidad de medida:

(ML) Metro lineal DESCRIPCION: Se refiere al sellado entre la parte inferior de la alfajía y el muro para evitar el ingreso de agua al interior, Sikaflex

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: este sello se aplicará en poliuretano Sikaflex construcción color gris, donde se encuentre luces mayores a 5 mm, se sellará el espacio con Sellalon o Sikarod, luego se aplicará un cordón de poliuretano Sikaflex construcción color gris, la aplicación se hará con pistola de forma pareja sin dejar poros o grumos, en proporción de 5 mm de profundidad.

MATERIALES: Sellador de poliuretano, Sikaflex, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente aplicado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

PINTURA DE JUNTAS DE DILATACIÓN Y ELEMENTOS METALICOS EN FACHADAS Y/O CUBIERTAS: Unidad de medida: (ML) metro lineal, DESCRIPCION: Se refiere a la pintura de acabado que se aplicara a los perfiles de junta de dilatación.

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: El tratamiento que se le debe dar a juntas de dilatación es un lijado previo para retirar moho, hongos y suciedades, se darán dos manos de pintura de acabado tipo esmalte Pintulux 3 en 1, de Pintuco, la aplicación se hará con rodillo y brocha, sin dejar poros o grumos.

MATERIALES: Thinner, pintura tipo esmalte, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente aplicada y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

MANTENIMIENTO Y PINTURA DE BAJANTES EN PVC: Unidad de medida: (ML) metro lineal. DESCRIPCION: Se refiere al mantenimiento, reparación y a la pintura de acabado que se aplicara a las bajantes en PVC

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: El tratamiento que se le debe dar a las bajantes en PVC, es un lijado previo para retirar moho, hongos y suciedades, se darán dos manos de pintura de acabado tipo esmalte Pintulux 3 en 1, de Pintuco, la aplicación se hará con rodillo y brocha, sin dejar poros o grumos, se deben reparar los tramos afectados si es necesario se hará el cambio de esta sección, suministro e instalación de soportes y abrazaderas faltantes en canales y bajantes, cambio de codos de bajantes que se encuentren rotos



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

MATERIALES: Thinner, pintura tipo esmalte, soportes, abrazaderas y codos en PVC,

EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal, **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente aplicada y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN CONTADORES DE GAS: Unidad de medida: UND. Unidad, **DESCRIPCION:** Se refiere al mantenimiento impermeabilización, reparación de los muros en ladrillo, tapa en concreto (enchapada) nivelación e impermeabilización del piso de las cajas de contadores, suministro del desagüe pintura de acabado en esmalte para las puertas de las cajas de registro de gas

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: Las puertas metálicas de los contadores de gas se le hará un lijado para retirar grasas, oxido y suciedad, con el fin de abrir el poro para tener superficie de adherencia, se hará luego una limpieza con Thinner y luego se aplicarán dos manos de pintura esmalte de acabado igual o similar al existente, la aplicación se hará con rodillo colillero y brocha de 1" para recortes

Los muros en ladrillo se emboquillarán con mortero, lavado a presión con rinse o similar, impermeabilización con Sika 10 a dos manos, en el piso interior base se hará una revisión del pendientado, corrigiéndolo si es necesario con una renivelación, aplicación de impermeabilizante tipo Sikafill o similar, se deberá instalar el correspondiente desagüe.

MATERIALES: mortero, Rinse limpiador, Impermeabilizante Sika 10, impermeabilizante Sikafill, pintura tipo esmalte, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal **DESPERDICIOS:** Incluidos, **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por unidad, debidamente, lavada, impermeabilizada y pintada, aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN PORTERIA: Unidad de medida: UND. Unidad, **DESCRIPCION:** Se refiere al mantenimiento impermeabilización, limpieza de vidrios y pintura hidro repelente en la portería del conjunto.

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: Se realizará lavado previo con desengrasante, resanes de fisuras y aplicación a dos manos de pintura hidro repelente tipo Koraza, limpieza de vidrios y pintura de puerta metálica, mantenimiento a la impermeabilización en manto asfáltico de la cubierta plana



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

MATERIALES: limpiador de fachada desengrasante, Pintura tipo Koraza, pintura tipo esmalte, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal, DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por unidad, debidamente, lavada, impermeabilizada y pintada, aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

MANTENIMIENTO CUBIERTAS EN TEJAS ONDULADAS: Unidad de medida: (M2) metro cuadrado

DESCRIPCION: Se refiere a la inspección y corrección de los anclajes, cambio de tejas rotas o deterioradas, al igual que los caballetes.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: Esta actividad consiste en el retiro de tejas rotos, fisuradas, retal de tejas y su respectiva reposición por teja ondulada tipo Eternit en Fibrocemento, de igual tamaño a las existentes y los caballetes que se encuentran en mal estado o que no correspondan al perfil y la pendiente, revisión y sello de anclajes, suministro e instalación de anclajes faltantes, ubicación correcta de las tejas y alineación de estas.

MATERIALES: Teja ondulada, caballetes, anclajes, Sikaflex, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal, DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por unidad, debidamente instalada, anclada y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

MANTENIMIENTO DE FLANCHES DE CUBIERTA: Unidad de medida: (ML) metro lineal, DESCRIPCION: Se refiere al mantenimiento de flanches en lámina galvanizada para las cubiertas.

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: Se hará el mantenimiento de flanches en lámina galvanizada calibre 22 en las zonas requeridas, para la instalación debe estar asegurado al muro con chazo y tornillo, se debe un tener traslapo mínimo de 15 cms. Sellado con Sikaflex

MATERIALES: Sikaflex, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente terminado, instalado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2), debidamente terminado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

tramos que se encuentren con deterioro exterior se resanaran con hueso duro, lijaran y se les dará el acabado final, la aplicación se hará con rodillo colillero y brocha de 1" para recortes

APLICACIÓN PINTURA IMPERMEABILIZANTE EN TEJAS ONDULADAS: Unidad de medida: metro cuadrado (M2), DESCRIPCION: se refiere a aplicación de pintura de acabado hidro repelente a las tejas y caballetes de las cubiertas.

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: para esta actividad es necesario realizar una limpieza y/o lavado previo de toda la cubierta, aplicar al 100%, aplicación a dos manos de pintura impermeabilizante Colorcell de Eternit o similar, mediante rodillo y brocha

MATERIALES: Desengrasante, Sellador adherente, Pintura Hidro repelente, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal, DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro cuadrado (M2), debidamente pintado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

MANTENIMIENTO Y PINTURA DE CANALES EN PVC: Unidad de medida: (ML) metro lineal. DESCRIPCION: Se refiere al mantenimiento, reparación y a la pintura de acabado que se aplicara a las Canales de PVC

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: El tratamiento que se le debe dar a las canales en PVC, es un lijado previo para retirar moho, hongos y suciedades, se darán dos manos de pintura de acabado tipo esmalte Pintulux 3 en 1, de Pintuco, la aplicación se hará con rodillo y brocha, sin dejar poros o grumos, se deben reparar los tramos afectados si es necesario se hará el cambio de esta sección, suministro e instalación de soportes y abrazaderas faltantes en canales y bajantes, cambio de codos de bajantes que se encuentren rotos

MATERIALES: Thinner, pintura tipo esmalte, soportes, abrazaderas y codos en PVC, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal, DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente aplicada y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

CONSTRUCCION E IMPERMEABILIZACION BORDILLOS TORRES: Unidad de medida: metro lineal (ML), DESCRIPCION: se refiere a aplicación de sello flexible entre bordillo y muro de fachada, sello de fisuras y reparación de zonas deterioradas, aplicación de impermeabilizante

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: para esta actividad es necesario realizar demolición y reconstrucción de los tramos en mal estado o faltantes o inexistentes, realizar una limpieza previa para retiro de moho, capa vegetal y contaminantes, reparación con Sika mortero, adicionado con Sika látex para adherencia, reparación y sello de fisuras con sellante flexible y aplicación de este mismo poliuretano entre el bordillo y la fachada de la torre, aplicación a dos manos de impermeabilizante liquido tipo Sikafill, Bronco o similar.

MATERIALES: Mortero impermeabilizado, sellante en poliuretano, impermeabilizante membrana liquida, **EQUIPO:** Herramienta menor, equipo de seguridad personal, **DESPERDICIOS:** Incluidos **MANO DE OBRA:** Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente pintado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

CONSTRUCCION E IMPERMEABILIZACION CINTAS PERIMETRALES TORRES: Unidad de medida: metro cuadrado (M2) DESCRIPCION: se refiere a la reparación y/o reconstrucción de las cintas en concreto, aplicación sello de fisuras, reparación de zonas deterioradas, aplicación de impermeabilizante de las cintas en concreto entre las torres y zonas verdes del conjunto

PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN: Previo a cualquier intervención, se realizará la remoción total de material orgánico (moho, capa vegetal), polvo, grasa u otros contaminantes que puedan afectar la adherencia. Este proceso se ejecutará mediante limpieza mecánica (cepillo de alambre/escarificado) o lavado a presión, garantizando una superficie sana y rugosa.

En las zonas deterioradas o donde se requiera la construcción del zócalo inexistente, se procederá de la siguiente manera:



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

Se utilizará un concreto de diseño con una resistencia a la compresión de 3000 psi, para garantizar la continuidad del elemento y mitigar juntas frías, se adicionará un puente de adherencia como Sikalatex.

El concreto se aplicará sobre el sustrato previamente humedecido, compactando adecuadamente, el acabado será con un impermeabilizante acrílico.

para esta actividad es necesario realizar una limpieza previa para retiro de moho, capa vegetal y contaminantes, reparación y/o elaboración con concreto de 3000 psi de las zonas deterioradas o sin el zocalo, adicionado con Sika

látex para adherencia, reparación y sello de fisuras con sellante flexible de poliuretanos, revisión y corrección de los desniveles entre la fachada de la torre y zona verde, de ser necesario la renivelación de esta área, aplicación a dos manos de impermeabilizante acrílico.

MATERIALES: concreto 3000 psi, sellante en poliuretano, impermeabilizante, EQUIPO: Herramienta menor, equipo de seguridad personal, DESPERDICIOS: Incluidos, MANO DE OBRA: Incluida

MEDIDA Y FORMA DE PAGO: Se pagará por metro lineal (ML), debidamente pintado y aceptado por interventoría, previo cumplimiento de las especificaciones y requisitos de acabado, el precio unitario al que se pagará será el consignado en el contrato, con cortes de obra quincenales según avance de obra.

NO CONFORMIDAD: En caso de no conformidad con estas especificaciones, durante su ejecución o a su terminación, las obras se considerarán como mal ejecutadas. En este evento, el Contratista seleccionado deberá reconstruirlas a su costo y sin que implique modificaciones y/o adiciones en el plazo y en el valor del contrato.

6. PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACION DE LOS TRABAJOS

El procedimiento para que los operarios realicen los trabajos será evaluado por el contratista y este tendrá en su oferta contempladas todas las condiciones que demande el sistema ofertado. Se considera la opción de trabajos tipo alpinismo o con andamios certificados donde se requiera. Estas serán especificadas en la oferta y cuál es la propuesta a utilizar. Se dispondrá de los elementos necesarios de señalización en las zonas o áreas de intervención y demás dispositivos que garanticen la seguridad industrial y/o salud ocupacional en la ejecución de actividades y de los peatones.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

PROTECCION DE ZONAS VERDES Y JARDINES: El proponente deberá realizar un plan de protección que cumpla con el objetivo de ser de bajo impacto o minimice la afectación tanto de las zonas verdes como de la vegetación, jardines, arboles, el cual debe ser presentado al Contratante para su estudio y aprobación.

El proponente escogido, deberá reparar los daños ocasionados al conjunto por la obra incluyendo el aseo o aquellos que se vieran afectados por causa de la obra, en un lapso no mayor a tres días, mantener permanentemente aseadas las zonas comunes y rutas de circulación debidamente demarcadas en el área afectada por la ejecución de la obra, tener en cuenta la recomendación de contar con la asistencia técnica del proveedor de los materiales durante la ejecución de la obra.

CONTROL DE CALIDAD: Las pruebas y ensayos de CONTROL DE CALIDAD serán por cuenta del CONTRATISTA a solicitud de la INTERVENTORIA, estas pueden ser realizadas por los proveedores de los materiales o directamente por la interventoría y estas tienen que ser efectuadas en presencia del INTERVENTOR.

7. CONDICIONES PARA LA PRESENTACION DE ESTA PROPUESTA

La propuesta debe ser presentada en la Administración del CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H., a más tardar el día 00 de noviembre de 2025 a las 5:00 P.M, en sobres cerrados separados así:

Sobre 1 propuesta económica, este sobre solo será abierto a los proponentes verificados que hayan cumplido con la totalidad de las exigencias técnicas y hayan entregado y/o subsanado la documentación requerida.

Sobre 2 oferta técnica y documentación solicitada Original y Copia (incluir medio magnético). Dicha documentación podrá ser subsanada a solicitud del contratante.

Será responsabilidad del oferente, conocer todas y cada una de las implicaciones que conlleva la presentación de su oferta y para tal efecto deberá realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para su presentación sobre la base de un examen cuidadoso de las características del negocio.

Por la sola presentación de la propuesta se considera que el oferente ha realizado el estudio riguroso y completo de todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de esta, la exactitud, confiabilidad o integridad de la información que tenga a bien consultar el oferente se encuentra bajo su propia responsabilidad, e igualmente la interpretación que haga de la información que obtenga a partir de las declaraciones realizadas durante el transcurso de cualquier audiencia, visita o reunión. El CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS P.H., no entregará para los fines de presentación y preparación de propuestas para el presente proceso, documentación o manuales de ninguna naturaleza asociados a las descripciones y especificaciones técnicas de los servicios que se van a adquirir.

En consecuencia, es responsabilidad del oferente, al asumir los deberes de garantía asociados con la prestación del servicio que se solicitan a través de la presente contratación, conocer plenamente las condiciones técnicas



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

de los servicios a prestar, sin perjuicio de la facultad que asiste a los interesados de solicitar por escrito información puntual que le permita precisar los aspectos que puedan incidir en la formulación de su propuesta. La circunstancia de que el oferente no haya obtenido toda la información que pueda influir en la configuración y presentación de su oferta, no lo eximirá de la obligación de asumir las responsabilidades que le correspondan, ni les dará derecho a reclamaciones, reembolsos, ajustes de ninguna naturaleza o reconocimientos adicionales por parte del contratante, en el caso de que cualquiera de dichas omisiones derive en posteriores sobre costos para el contratista.

Como consecuencia de lo anterior, el oferente, al elaborar su propuesta, deberá tener en cuenta que el cálculo de los costos y gastos, cualesquiera que ellos sean, se deberán basar estrictamente en sus propios estudios económicos y en sus propias estimaciones. Cada oferente sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de su propuesta, por lo cual el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H, no será responsable en ningún caso de dichos costos, cualquiera que sea el resultado del proceso de selección. Igualmente, corresponderá al oferente la responsabilidad de determinar, evaluar y asumir los impuestos, tasas y contribuciones, así como los demás costos tributarios y de cualquier otra naturaleza que conlleve la celebración del contrato, para lo cual se recomienda a los oferentes obtener Asesoría calificada.

APORTES PARAFISCALES: Constancia de cumplimiento de aportes parafiscales para oferentes Nacionales. Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, el proponente deberá allegar una certificación expedida por el revisor fiscal, si es del caso, o del representante legal del proponente, y/o de contador público certificado, según resulte aplicable, en la cual se verifique el pago de los aportes parafiscales.

FORMULARIO “COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN”. Deberá diligenciarse por el proponente dicho formulario, por medio del cual certifica los pagos en que incurrirá, asociados con la oferta, así como los gastos que pueda tener en el evento de ser adjudicatario. De igual forma certificará su compromiso de NO ofrecer dádivas ni sobornos a ningún funcionario o miembro, en relación con su propuesta

8. PROCESO DE CALIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se entreguen de conformidad con lo establecido, en el presente pliego de condiciones serán calificadas en el aspecto TÉCNICO Y ECONÓMICO, previa verificación jurídica y documental y serán calificadas de la siguiente manera:

CRITERIO	PUNTAJE
Experiencia	30 puntos
Precio	20 puntos
Documentación	20 puntos
Técnico	30 puntos



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

TOTAL

100 PUNTOS

El puntaje total lo comprende la suma de los puntajes obtenidos para cada uno de los factores experiencia, precio y técnico.

EL CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H. no se obliga a adjudicar al oferente que presente la propuesta de menor precio y puede abstenerse de adjudicar, no siendo responsable por los gastos en que hayan incurrido los oferentes al presentarse a la invitación.

EVALUACION DE LA PROPUESTA: Para La asignación del puntaje de experiencia se tendrán en cuenta los trabajos de mantenimiento de fachadas y cubiertas, ejecutados durante los últimos 5 años, tomando en cuenta la calidad de los trabajos.

El proponente deberá presentar la información sobre su experiencia en contratos de obra, independientemente de la modalidad de contratación, que incluyan experiencia específica en mantenimiento de fachadas, mantenimiento de cubiertas de edificaciones certificada con la ejecución de mínimo tres (3) contratos con entidades públicas o privadas, por un valor igual o superior a TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MLC (300.000.000.00) cada una y cuyo objeto contenga el mantenimiento de una edificación de mínimo 6 pisos de altura.

EL CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H, se reserva el derecho de comprobar la idoneidad de los proponentes, con la obligación que tienen éstos de suministrar la información solicitada en los términos de referencia y especificaciones sobre experiencia y cumplimiento.

Al oferente que acredite la totalidad de las certificaciones previamente habilitadas, se le otorgarán 30 puntos por cumplir con la certificación en objetos ejecutados en intervención de obras de mantenimiento de fachadas. El puntaje ira bajando en la medida que no se presente la totalidad de certificaciones requeridas o estas no se puedan verificar por el Conjunto, el oferente que no acredite certificaciones o no sean corroborables no se le asignará ningún punto.

Las constancias a través de las cuales se certifiquen los contratos deben tener como mínimo la siguiente información: nombre o razón social de la empresa o persona contratante, nombre de la persona natural o jurídica contratada, con identificación. Objeto del contrato, Valor del contrato.

EVALUACION DEL PRECIO: Para la asignación del puntaje del criterio económico se tendrá en cuenta el precio global y a todo costo de la oferta incluido el AIU y el IVA, el proponente deberá señalar de manera indicativa los valores unitarios ofrecidos para cada ítem como costo directo, la sumatoria de los productos que resulten de la multiplicación de las cantidades de obra por sus correspondientes valores unitarios, más el AIU discriminado al final del formato, debe tenerse en cuenta que la obra se CONTRATARÁ Y SE EJECUTARA EN 2025.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

En la oferta económica se debe diligenciar el formato de presupuesto, el cual contiene la información de número del ítem, nombre del ítem, unidad de medida, cantidad, valor unitario por ítem, valor parcial por ítem, valor total capítulo, valor del AIU, cuyo análisis independiente y detallado se debe presentar y el valor total de la propuesta.

La Oferta Económica (OE) tendrá una calificación teniendo en cuenta el valor de los costos directos y de los costos indirectos. Se tomará la cotización de mayor valor y la cotización de menor valor para obtener una media base de la calificación, se asignará el mayor puntaje veinte (20) puntos, a la oferta/s que estén en el rango de la media con variación de un 10%, las demás serán calificadas proporcionalmente a la desviación de la media.

EVALUACION DE LA DOCUMENTACION: Al oferente que acredite y entregue la totalidad de la documentación solicitada, se le otorgarán 20 puntos. el oferente que no cumpla con la totalidad o presente incompleta la documentación solicitada no se le otorgaran puntos.

En el aspecto de LOS ESTADOS FINANCIEROS se debe cumplir con la siguiente evaluación: 1.- Tener índice de liquidez mayor a 2.30, 2.- El nivel de endeudamiento debe ser menor o igual a 47%, 3.- El Capital de trabajo ser mayor o igual al 100% del presupuesto de la oferta, 4.- Patrimonio mayor o igual al 100% del presupuesto, 5.- Rentabilidad del activo mayor o igual a 0,04

EVALUACION TECNICA: El proponente deberá presentar la estructura organizativa que considere se requiere para la ejecución de la obra, indicando la disponibilidad de equipos a utilizar, deberá así mismo, conforme a su experiencia presentar el cronograma de actividades e indicar el personal profesional y técnico ofrecido.

El CONJUNTO le da a este asunto importancia relevante, calificando las propuestas en función de la experiencia y formación académica del director y el Residente de obra propuesto para coordinar y dirigir el proyecto. Por lo tanto, la evaluación correspondiente a este factor será una calificación máxima de diez (10) puntos, por director de obra, 10 puntos por residente de obra, SISO será una calificación máxima de cinco (5) puntos, y por personal calificado en alturas será una calificación máxima de cinco (5) puntos, para un total máximo de treinta (30) puntos a quien o quienes cumplan con los máximos requisitos exigidos. Se le restaran puntos por unidad a medida que no se cumpla con los requisitos solicitados.

La evaluación de las propuestas en la presente invitación es la etapa en la cual el CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H, efectúa un análisis comparativo de las diferentes propuestas presentadas y determina cual es la más favorable, con base en los aspectos de evaluación señalados en este pliego de condiciones.

CAUSALES DE RECHAZO DE OFERTAS: Una vez verificada la presentación de los documentos, se procederá a realizar el estudio jurídico, el cual tiene por objeto determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

ley, los reglamentos y el pliego de condiciones, determinando la aceptación o rechazo de los ofrecimientos, será descalificado el ofrecimiento cuando:

- No se asista a la visita de obra de carácter obligatorio.
- No se subsane la documentación requerida.
- Se presente la propuesta en forma extemporánea.
- Cuando la propuesta fuere presentada por una persona jurídica, que haya intervenido, directa o indirectamente en el estudio o proyecto de la obra respectiva, o participado en la elaboración de los diseños o pliegos de condiciones, o por las firmas cuyos socios o personal a su servicio hayan tenido tal intervención.
- Cuando un socio o empleado de una sociedad que presente propuesta haya participado en la elaboración de la oferta de otra persona, natural o jurídica, que igualmente participe en este proceso de contratación.
- Cuando la propuesta o sus aclaraciones contengan información inexacta o falsa, o resulte condicionada, confusa, indefinida o ambigua.
- Cuando mediante acuerdos u otras conductas realizadas por el proponente se atente o pongan en riesgo los derechos del CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11P.H.
- Cuando el proponente ejecute cualquier acción tendiente a influenciar o presionar a los servidores del CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H.
- Cuando los estados financieros solicitados para evaluación no cumplan lo previsto en la ley.
- Cuando el revisor fiscal o el contador público responsables de suscribir los documentos financieros, presenten antecedentes disciplinarios certificados por la junta central de contadores.
- Cuando no se presenten la totalidad de los formularios de precios (no se aceptan propuestas parciales).

CRONOGRAMA DEL PROCESO: adjunto a la convocatoria

9. CANTIDADES DE OBRA Y PRESUPUESTO

El oferente deberá presentar propuesta independiente por cada una de Las tres actividades a cotizar:

1. Fachadas
2. Cubiertas
3. Bordillos y cintas en concreto

Nota: El contratante podrá adjudicar total o parcialmente las actividades mencionadas.



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

CANTIDADES DE OBRA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H.

IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE FACHADAS

COSTOS DIRECTOS

V/PARCIAL

ITEM

DESCRIPCION

UNIDAD

CANTIDAD

VR.UNITARIO

1. -FACHADAS TORRES DE APARTAMENTOS, SALON COMUNAL, PORTERIA, SHUT

1.1	Campamento y baño portatil	UND.	1,00		-
1.2	Prelavado fachadas ladrillo con Sikaguard 719	M2	13.220,75		-
1.3	Emboquillado total del ladrillo fachadas al 100%	M2	13.220,75		-
1.4	Lavado de fachadas ladrillo con rinse	M2	13.220,75		-
1.5	Impermeabilizado ladrillo de fachada con Sika 10 a dos manos	M2	13.220,75		-
1.6	Selle de fisuras en fachadas ladrillo	ML	120,00		-
1.7	Lavado de paños en graniplas con Sikaguard 719	M2	1.233,94		-
1.8	Resane y selle de fisuras fachadas en graniplas	ML	280,00		-
1.9	Cambio de paños de graniplas	M2	50,00		-
1.10	Pintura impermeable Koraza a dos manos paños en graniplas	M2	1.233,94		-
1.11	Protección de ventanería y marcos de aluminio	M2	2.277,57		-
1.12	Lavado de ventanería con Hidrocrystal	M2	2.277,57		-
1.13	Sellos de poliuretano entre marco-muro	ML	5.660,19		-
1.14	Sello inferior de poliuretano entre alfaja y muro	ML	1.931,24		-
1.15	Mantenimiento, reparación y pintura bajantes aguas lluvias	ML	3.596,90		-
1.16	Lijado y pintura de juntas de dilatación entre torres	ML	252,00		-
1.17	Mantenimiento e impermeabilización módulos contadores de gas	UND.	48,00		-
1.18	Mantenimiento e impermeabilización portería conjunto	UND.	1,00		-

OBRAS COMPLEMENTARIAS

1.19	Lijado y pintura puertas metálicas, salón comunal, basuras	UND.	7,00		-
1.20	Lijado y pintura de rejillas y tapas en fachada	UND.	9,00		-
1.21	Aseo general de obra	GL.	1,00		-
1.22	Retiro de escombros	UND.	1,00		-
1.23	Señalización y seguridad	GL.	1,00		-

SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS

-

Administración

Imprevistos

Utilidad

IVA sobre la utilidad

19%

-

-

-

-

SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS

-

VALOR PROPUESTA FACHADAS - CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11

-



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

CANTIDADES DE OBRA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11					
MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE CUBIERTAS TORRES, SALON COMUNAL, CUARTOS					
COSTOS DIRECTOS					V/PARCIAL
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR.UNITARIO	
2. -CUBIERTAS TORRES, SALON COMUNAL, PORTERIA, BASURAS					
2.1	Campamento y baño portatil	UND	1,00		-
2.2	Lavado y limpieza de cubiertas en teja ondulada	M2	3.794,02		-
2.3	Mantenimiento cubiertas tejas onduladas	M2	3.794,02		-
2.4	Cambio de tejas onduladas No.5	UND	320,00		-
2.5	Cambio de tejas onduladas No.6	UND	400,00		-
2.6	Cambio de tejas onduladas No.8	UND	480,00		-
2.7	Cambio de caballetes fijos	UND	368,00		-
2.5	Mantenimiento, pintura flanchrs y tapa muros	ML	499,25		-
2.9	Aplicación a dos manos de pintura Colorcell cubiertas en teja	M2	3.794,02		-
2.10	Aseo general de la obra	GL.	1,00		-
2.11	Retiro de escombros	UND.	1,00		-
2.12	Señalización y seguridad	GL.	1,00		-
	SUBTOTAL COSTON DIRECTOS				-
	Administración				-
	Imprevistos				-
	Utilidad				-
	IVA sobra la utilidad	19%			-
	SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS				-
VALOR PROPUESTA CUBIERTAS CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11					-



TERMINOS DE REFERENCIA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 113 No. 82-47

CANTIDADES DE OBRA CONJUNTO MULTIFAMILIARES LOS NARANJOS MZ-11 P.H.

CONSTRUCCION BORDILLOS7 ZOCALOS Y CINTAS PERIMETRALES

COSTOS DIRECTOS

V/PARCIAL

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR.UNITARIO	
3.- BORDILLOS/ZOCALOS Y CINTAS					
3.1	Campamento y baño portatil	UND	1,00		-
3.2	Demolicion bordillos existentes	ML	576,22		-
3.3	Construccion en concreto bordillos nuevos	ML	1.152,43		-
3.4	Impermeabilizacion bordillos	ML	1.152,43		-
3.5	Demolicion de cintas existentes	M2	230,53		-
3.6	Construccion cintas en concreto H=0,12 L=0,50	M2	576,33		-
3.7	Impermeabilizacion cintas en concreto	M2	576,33		-
3.8	Aseo general de obra	GL.	1,00		-
3.9	Retiro de escombros	UND.	1,00		-
3.10	Señalización y seguridad	GL.	1,00		-
SUBTOTAL COSTON DIRECTOS					-
	Administración				-
	Imprevistos				-
	Utilidad				-
	IVA sobra la utilidad	19%			-
SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS					-
VALOR PROPUESTA BORDILLOS/ ZOCALOS Y CINTAS EN CONCRETO P.H.					-

PROPONENTE:	
NIT:	
Correo Electrónico	
Dirección	
Teléfono:	
Celular:	
Nombre Contacto:	