



CONVOCATORIA MANTENIMIENTO DE FACHADAS. CONJUNTO RESIDENCIAL DE USO MIXTO SIENNA P.H.

TÉRMINOS DE REFERENCIA

OBJETO: MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS DE LOS ONCE (11) EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y LOCALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DE USO MIXTO SIENNA P.H:

- RESTAURACIÓN, LAVADO, EMBOQUILLADO E IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS FACHADAS DE LADRILLO.
- LIMPIEZA Y RESTAURACIÓN DE TODAS LAS ÁREAS ACABADAS EN GRANIPLAST HOMOGENIZANDO LA TEXTURA Y COLOR GENERAL
- MANTENIMIENTO Y PINTURA DE LAS BARANDAS DE LOS BALCONES; DE LAS PUERTAS DE ACCESO A LAS ÁREAS DE DEPÓSITOS Y DE LOS CUARTOS DE BASURAS Y CUBIERTAS; DE LAS ESCALERAS DE ACCESO A MÁQUINAS DE ASCENSORES; DE LAS REJAS Y BARANDAS DEL EDIFICIO DE PARQUEADEROS Y LOCALES.
- LIMPIEZA DE LA PERFILERIA DE ALUMINIO DE LA VENTANERÍA Y LA APLICACIÓN DEL SELLADO IMPERMEABILIZANTE DE LAS JUNTAS CONTRA LA MAMPOSTERÍA.

CONTRATACIÓN DIRECTA

CONTENIDO

1.	OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.....	3
1.1.	Ubicación de la obra:	3
1.2.	Alcance de la obra:	3
1.3.	Modalidad de Contratación para la Construcción:	3
1.4.	Visita de obra	3
2.	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	4
3.	PARTICIPANTES	9
4.	ACLARACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA	10
5.	ESPECIFICACIONES PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO	10
5.1	CONDICIONES GENERALES	10
6.	LUGAR Y ENTREGA DE LA OFERTA	14
7.	CONDICIONES	14
7.1	DE LOS OFERENTES	14
8.	REQUISITOS HABILITANTES	16
9.	OFERTA ECONÓMICA	17
10.	DOCUMENTOS QUE DEBE ENTREGAR EL OFERENTE	18
11.	GARANTÍAS	18
12.	SOBRE EL CONTRATO	19
13.	INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO.	19
14.	OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE	20
15.	OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	21
16.	CANTIDADES DE OBRA	27
17.	CRONOGRAMA DEL PROCESO	35

TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El objeto de la presente invitación es recibir ofertas para seleccionar en igualdad de condiciones al oferente que ofrezca las mejores condiciones económicas y técnicas ajustadas a los presentes términos de referencia para contratar por medio del sistema de PRECIO GLOBAL FIJO, DISCRIMINADO PARA CADA TORRE O GRUPO DE TORRES DE APARTAMENTOS Y LOCALES, SIN FÓRMULA DE REAJUSTE, las obras de: REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS FACHADAS del Conjunto.

1.1. Ubicación de la obra:

Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., ubicado en la Diagonal 4B No. 31- 20 en el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca.

1.2. Alcance de las obras:

Realizar la REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS FACHADAS CON APLICACIÓN DE HIDROFUGO, DE LAS TORRES DE APARTAMENTOS Y LOCALES, ubicadas dentro del Conjunto de Uso Mixto Sienna P.H. (en adelante LA COPROPIEDAD), la cual contempla la ejecución de las actividades descritas específicamente en el capítulo 2.

1.3. Modalidad de Contratación para las obras:

El sistema de contratación será por el sistema de PRECIO GLOBAL FIJO, DETERMINADO A PARTIR DE LA VERIFICACIÓN POR PARTE DE CONTRATANTE DE LOS ITEMS Y CANTIDADES A EJECUTARSE, ESTABLECIDO PARA CADA TORRE O GRUPO DE TORRES DE APARTAMENTOS Y LOCALES, DE ACUERDO CON LAS ÁREAS CORRESPONDIENTES, Y SIN FÓRMULA DE REAJUSTE. Para lo cual, todos los gastos que demande la elaboración de la oferta serán por cuenta del oferente. El valor que se contrate incluirá todos los costos de la preparación, de la ejecución de los trabajos objeto del presente pliego, de todos los materiales, de la mano de obra, de las prestaciones sociales del personal empleado y de los impuestos de ley, del aseo y retiro de sobrantes, de los costos de la legalización del contrato etc. Se aclara que la parte CONTRATANTE podrá determinar que el contrato se realice para un número de unidades menor a la totalidad de las que conforman el conjunto, de acuerdo con su conveniencia.

1.4. Visita de obra

Se programa por parte del contratante una visita a las instalaciones de la obra, con carácter obligatorio el **viernes 21 de agosto de 2026 a las 10 a. m.**, que es requisito para la presentación de la oferta mediante la firma del acta de asistencia a la visita por parte del proponente, o de su representante aceptando, para conocer el sitio de la obra y sus alrededores y las características del trabajo a realizar. Es responsabilidad de cada proponente cerciorarse de las condiciones que puedan afectar la ejecución de la obra, tales como su localización, facilidades de acceso, trasiego de materiales, disponibilidad de servicios, restricciones de circulación de vehículos y/o maquinaria – especialmente en

CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H

NIT: 901.128.173-5

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Dirección: Dg 4B N. 31 20

Celular: 319-4287300

estacionamientos, condiciones de transporte, jornadas de trabajo, condiciones topográficas y de suelos, ambientales, climáticas, adquisición y disposición de recursos, entre otras, y considerar todas estas dentro de sus costos. El proponente deberá tener en cuenta todas las observaciones que, con respecto a Seguridad Física y Salud Ocupacional, serán transmitidas durante la visita de obra programada y se obligará a su cumplimiento a cabalidad y la aplicación de la resolución **1409 de 2012 por la cual se establece el Reglamento Técnico de Trabajo Seguro en Alturas**.

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- Se determina que, las cantidades de obra finales serán el resultado de lo ejecutado por el contratista sobre el total contratado, debidamente medido y avalado por la interventoría y/o el representante del Contratante, para la realización de los pagos de las actas parciales, así como también para la liquidación final del mismo.
- Será responsabilidad del contratista para la presentación de su APU (análisis de precios unitarios), la consideración de los costos de: suministro y aplicación de materiales, equipos, transporte de equipos, herramientas, mano de obra, desperdicios, trasiegos, re ejecución de obras mal ejecutadas no recibidas por la interventoría y/o el representante del Contratante y todo lo que corresponda con la realización de la actividad solicitada, para la plena satisfacción, por lo cual no se reconocerán precios adicionales bajo ningún concepto por parte del contratante y/o la interventoría.
- Será responsabilidad del contratista para la presentación de su APU, tener en cuenta todos los relacionados con pago de parafiscales, dotaciones, elementos de seguridad, impuestos, pólizas de garantía y demás componentes de orden económico y técnico que se requieran para su formulación y presentación
- Será responsabilidad del contratista el cumplimiento de normatividad de TSA, EPP (Equipo de Protección Personal), RIESGOS LABORALES y todo lo concerniente con la seguridad del personal bajo su cargo, por lo cual ni el contratante ni la interventoría serán solidarios con el contratista a este respecto.
- El Conjunto cuenta con los puntos de anclaje para el amarre de las líneas de vida, eslingas, cuerdas y arneses, para la seguridad del personal y es obligación y deber del CONTRATISTA verificar el estado óptimo de operabilidad de cada punto, ya que él es el único responsable de su uso y la seguridad de su personal. Deberá siempre usar simultáneamente más de dos puntos de fijación para cada elemento, garantizando la redundancia en la seguridad.
- El contratista deberá tomar todas las medidas de protección necesarias que eviten la afectación de personas, mascotas, daños en áreas comunes y privadas, daños y manchas de los acabados de la ventanería (perfilería de aluminio y vidrios), daños en

la impermeabilización de las cubiertas etc. y asumirá todos los costos que el resarcimiento de los daños ocasione.

- El contratante se reserva el derecho de solicitar al contratista la ejecución de “nuevas actividades” que por concepto de necesidad se requieran para el logro de los objetivos del contrato, igualmente se reserva el derecho de cambiar aquellos ítems que considere pertinentes durante el desarrollo de los trabajos.
- De requerirse nuevas actividades, el contratante, a través de la interventoría, solicitará al contratista, la presentación del correspondiente APU para su análisis y aprobación por parte de esta, con el aval del contratante.
- Se establece que, al interior de los presentes términos de referencia, NO existe tácitamente el criterio de las “mayores y menores cantidades de obra” a ser ejecutadas durante el desarrollo del contrato, por parte del contratista
- En el evento de requerirse un cambio de especificación, marca, material o procedimiento, la interventoría y/o el representante del Contratante mantendrá el principio de “equilibrio del contrato” para las partes contratista y contratante y será esta quien finalmente aprueba dichos cambios.
- El oferente garantizará al contratante la oportuna disponibilidad por parte de los fabricantes de los materiales solicitados en los TDR (Términos de Referencia) establecidos por el contratante mediante el presente pliego de condiciones.

ACTIVIDADES A REALIZAR

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND
1.0	PRELIMINARES	
1.1	Revisión de las fachadas de cada torre de apartamentos que conforman la agrupación para evaluar el estado de cada componente de la fachada, identificar el estado y alcance particular de las actividades, planear la logística del acopio y empleo de materiales, del uso de equipos, mano de obra, elementos y medidas de seguridad para el correcto desarrollo de las actividades.	T
1.2	Revisar bajo su total responsabilidad y comprobar el adecuado estado de los puntos de anclaje para el amarre que se usarán para la ejecución de los trabajos y que garanticen plenamente la seguridad del personal.	Gl
1.3	Revisar el estado de los muros de ladrillo evaluando a su deterioro, la presencia de dilataciones y/o pérdida del emboquillado y afectaciones	m2

CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H

NIT: 901.128.173-5

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Dirección: Dg 4B N. 31 20

Celular: 319-4287300

	en los de remates y sellamiento contra la perfilería de la ventanería, para su posterior reparación y mantenimiento.	
1.4	Revisar los flanches de remate de los antepechos de las cubiertas, para localizar posibles sitios susceptibles de filtraciones y chorreaduras, para la reparación y mantenimiento de las juntas entre los flanches y contra la mampostería.	m
1.5	Revisar los paños acabados en pañete y graniplast, para la detección de desprendimientos del acabado y averías en cuanto a la textura y color, para su posterior reparación y mantenimiento.	m2
1.6	Revisar el estado de la ventanería y su sellamiento contra los muros, para el posterior aseo y aplicación del sello correspondiente.	m2
1.7	Revisión de las barandas de los balcones, verificando que se encuentren firmemente fijadas y evaluando su estado en cuanto al deterioro de la pintura y posibles afectaciones de corrosión, revisar las puertas de cuartos técnicos con salida hacia las fachadas y las escaleras metálicas de acceso a máquinas de ascensores evaluando el estado de deterioro de la pintura y posibles efectos de la corrosión, para la posterior aplicación de anticorrosivos y acabado general de la pintura.	m
1.8	Levantar actas de vecindad con cada uno de los apartamentos que se puedan ver afectados por la ejecución de los trabajos objeto del contrato. Copia de las actas deberán entregarse a la Administración antes del inicio de los trabajos.	
	SUB-TOTAL PRELIMINARES	

2.0	FACHADAS DE LADRILLO	
2.1	Proteger adecuadamente los perfiles de las ventanas y las puertas ventanas de aluminio, los vidrios, barandas, puertas, pisos y otras zonas como jardines y senderos que se puedan afectar a la aplicación de los productos de lavado y mantenimiento.	Gl
2.2	Lavado Ladrillo: Estando la superficie seca y libre de grasas, de partículas sueltas, de materiales orgánicos y sustancias contaminantes. Haciendo uso de medios mecánicos, utilizando cepillos de cerdas plásticas duras, esponjillas plásticas, escobas, espátulas etc. se realizará el lavado. Se debe emplear Sika limpiador Rinse o similar, en la	m2

CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H

NIT: 901.128.173-5

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Dirección: Dg 4B N. 31 20

Celular: 319-4287300

	dosificación y condiciones especificada en la ficha técnica del producto. Antes de que seque el producto, enjuagar con agua limpia abundante y evitando saturar la superficie y cepillo dentro de los dos primeros minutos de aplicación del limpiador, para evitar posibles efectos de erosión y/o manchado de la superficie del ladrillo por la agresividad del producto de lavado.	
2.3	Emboquillado: Utilizando mortero Impermeabilizado del mismo color y tono del existente y de la resistencia especificada en el proyecto estructural del conjunto, aplicar de manera puntual el emboquillado de las juntas.	m
2.4	Hidrofugado: Esta actividad consiste en aplicar mínimo dos (2) capas de Sika Transparente 10 o similar, teniendo un tiempo de secado entre capa y capa de mínimo una (1) hora. Se debe esperar para aplicar el producto con pistola a baja presión, fumigadora, brocha o rodillo al menos tres (3) días después de realizado el lavado, estando la superficie seca y sin presencia de lluvia. En el evento de haberse realizado emboquillados con mortero el tiempo de espera es de 4 días antes de iniciar el proceso de hidrofugado.	m2
	SUB-TOTAL FACHADAS DE LADRILLO	
3.0	FACHADAS DE GRANIPLAST	
3.1	Inspección técnica y mapeo de patologías en las áreas con graniplast. Proteger adecuadamente los perfiles de las ventanas y las puertas ventanas de aluminio, los vidrios, barandas, puertas, pisos y otras zonas como jardines y senderos que se puedan afectar con las labores del mantenimiento de las fachadas acabadas en graniplast. a la aplicación de los productos para mantenimiento.	Gl
3.2	Limpieza y lavado de la fachada con cepillo o con hidro lavadora a baja presión. Reparación de fisuras, abombamientos de los pañetes y desprendimientos localizados, con mortero reparador.	m2
3.3	Estando la superficie limpia, seca, libre de polvo, grasa, partículas o pintura suelta, realizar la reposición de graniplast igualando granulometría y color y evitando la presencia de parches.	m2
3.4	Aplicación de hidrófugo sellador protector en 2 manos uniformes.	m2

	SUB-TOTAL FACHADAS DE GRANIPLAST	
4.0	LIMPIEZA DE VENTANERIA Y SELLADO DE UNIONES CONTRA LOS MARCOS DE LOS VANOS	
4.1	Lavado con detergentes suaves y esponjas de los vidrios de las ventanas y puertas ventanas de las fachadas, aclarando con agua limpia. Limpieza perfecta de los perfiles de aluminio y elementos de las juntas contra los marcos a sellar (perfiles de aluminio por los 3 costados, las alfajías y la mampostería en contorno) y enjuagar los detergentes empleados, de tal modo que al final se encuentren limpios, secos, homogéneos, libres de polvo, grasas o partículas sueltas y/o extrañas.	m2
4.2	Aplicación del sellante tipo Sikasil E: “Preparar la superficie, instalar el fondo de junta e imprimir (en caso de que sea necesario). Insertar el cartucho en la pistola de calafeteo, colocar la boquilla de la pistola en el fondo de la junta y rellenar la totalidad de la junta, manteniendo la boquilla en contacto con el fondo de junta y continuar con un flujo estable de sellante para evitar atrapar aire. El sellante debe alisarse firmemente de modo tal que quede en completo contacto con la totalidad de la superficie, para asegurar buena adherencia. Se deberá usar cinta de enmascarar para proteger las áreas que no deben quedar en contacto con el sellante; la cinta debe removerse antes de la formación de piel del producto. Para el alisado no emplear productos que contengan solventes”.	m
	SUB-TOTAL LIMPIEZA Y SELLADO DE VENTANERIA	
5.0	PINTURA BARANDAS Y CARPINTERIA METALICA	
5.1	Revisar los puntos de fijación de los elementos metálicos, bisagras y pivotes de las puertas y asegurar los puntos de fijación que presenten deterioro además de reparar las averías que se encuentren en las puertas. Lavar las barandas y puertas metálicas, eliminando polvo, grasas, partículas sueltas y/o extrañas. Y utilizando gratas y lijas, limpiar la corrosión que se presente y la pintura descascarada.	
5.2	Una vez limpias y secas las superficies aplicar una mano de pintura anticorrosiva y dos manos de pintura como acabado final. Emplear las protecciones necesarias para evitar daños en los vidrios, manchas en pisos y demás áreas que se puedan afectar por las labores de mantenimiento.	
	SUBTOTAL PINTURA BARANDAS Y CARPINTERIA METALICA	

6.0	FLANCHES Y CUBIERTAS DE JUNTAS ENTRE LAS TORRES	
6.1	Revisar la integridad, las uniones y fijaciones de los flanches y láminas de las juntas, ajustando su correcta instalación. Lavar los flanches y láminas de juntas eliminando polvo, grasas, partículas sueltas y/o extrañas.	m
6.2	Una vez limpios y secos aplicar sellante tipo Sikasil E en las uniones, para evitar que se produzcan chorreaduras y paso de humedades a los muros de fachadas en las épocas lluviosas. Los elementos que tengan pintura como acabado, deben repintarse con pintura del mismo color y tono que tienen actualmente, utilizando pintura tipo Coraza para exteriores.	
7.0	ASEO GENERAL FINAL	
7.1	ASEO GENERAL FINAL Y REMATE FINAL DE ENTREGA: Aseo general de las áreas intervenidas, empaque, trasiego y retiro de sobrantes. Será responsabilidad del contratista sin requerimiento alguno durante la ejecución de los trabajos contratados cumplir a satisfacción con todos los requisitos sanitarios, médicos y de seguridad que prescriba la Ley o que puedan ser necesarios para la adecuada ejecución del trabajo, manteniendo en completo aseo las áreas de LA COPROPIEDAD. Que el contratista intervenga. El contratista a través de sus empleados mantendrá a diario aseadas las áreas intervenidas, disponiendo en el sitio asignado al contratante aquellos elementos de desecho, para diariamente realizar el retiro de estos. Sí a causa del incumplimiento de lo anteriormente solicitado, y si después de notificarle que corrija tal situación, el CONTRATISTA no lo resuelve, el contratante a través de la interventoría podrá suspender los trabajos hasta tanto no se realice la labor de limpieza y puede ordenar que esta sea ejecutada por terceros exigiendo al CONTRATISTA el pago de todos los costos derivados del incumplimiento. Debe igualmente el contratista realizar un aseo final para entrega a entera satisfacción. También se deben asegurar o reinstalar las rejillas de ventilación de los apartamentos, suministrando las que falten.	GL

3. PARTICIPANTES

Podrán participar en la presente invitación a cotizar las personas naturales (, ingeniero civil o arquitecto) o personas jurídicas nacionales, especializadas en el mantenimiento y

acabados de fachadas, que sean invitados por la Administración y/o el Consejo y que cumplan los requisitos establecidos en estos términos de referencia, para participar en la presentación de oferta de la presente contratación.

Que, los costos, gastos y demás, derivados de la presentación de la oferta, en los que incurran los oferentes, serán de cargo exclusivo de los mismos.

Los presentes términos contienen las condiciones técnicas, financieras, legales y contractuales que los proponentes deben considerar al momento de elaborar y presentar la propuesta de prestación de sus servicios de que trata esta contratación.

4. ACLARACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Toda aclaración a los términos de referencia será dirigida al Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., ubicado en la Diagonal 4B No. 31- 20 en el municipio de Zipaquirá - Cundinamarca.

Teléfono: 3194287300,

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Quien procederá a aclarar las dudas a que haya lugar por parte de los proponentes, hasta dos días antes al cierre de la convocatoria.

5. ESPECIFICACIONES PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO

5.1. CONDICIONES GENERALES

La presentación de la oferta por parte del oferente será manifestación expresa del mismo que conoce el alcance del requerimiento y que investigó y conoce las condiciones de sitio y lugar, como también, las características de marca, especificación, calidad, precio y demás consideraciones relacionadas con los productos y procesos solicitados dentro de los presentes términos de referencia, los cuales deben ser considerados dentro de los costes de su oferta.

a) SUMINISTRO DE MATERIALES.

Para la ejecución de la obra de la referencia, el contratista suministrará los materiales exigidos por el contratante en cuanto a marca, especificación y proceso(s) solicitado(s), para lo cual debe presentar para verificación de la Administración y/o la interventoría o el representante del Contratante la documentación correspondiente de remisión al sitio, lote de fabricación, cantidades especificaciones, fichas técnicas y recomendaciones de uso del fabricante, además de los certificados de calidad de los productos suministrados y demás que correspondan, en cumplimiento de lo solicitado. Los costes correspondientes a materiales, transportes, equipos, herramientas serán de cargo exclusivo del contratista.

CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H

NIT: 901.128.173-5

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Dirección: Dg 4B N. 31 20

Celular: 319-4287300

b) LIBRO DE OBRA - COMUNICACIONES - INFORME INTERVENTORÍA Y/O EL REPRESENTANTE DEL CONTRATANTE – ACTAS DE COMITÉ DE OBRA:

Son documentos contractuales vinculantes entre la INTERVENTORÍA O EL REPRESENTANTE DEL CONTRATANTE Y EL CONTRATANTE, que hacen parte integral del contrato en los cuales quedarán consignados el acontecer diario mediante los cuales se harán las correspondientes observaciones y llamados de atención pertinentes al CONTRATISTA por parte de la interventoría como representante de LA COPROPIEDAD, para efecto de ejercer los controles de los procesos adelantados por el contratista.

Lo allí consignado, tendrá carácter de validez en cualquier reclamación que pudiese entablar el CONTRATISTA o en acciones que pudiese emprender LA COPROPIEDAD, a su favor.

c) CRONOGRAMA DETALLADO.

Previo a la firma del acta de inicio de los trabajos contratados, el CONTRATISTA presentará al CONTRATANTE y/o la INTERVENTORÍA O EL REPRESENTANTE DEL CONTRATANTE el cronograma o programación de obra detallado, considerando la conexión de todas y cada una de las actividades precedentes, su inicio y finalización, dicho documento debe obedecer a un orden secuencial de intervención de las diferentes etapas que conforman el objeto del contrato, que junto con sus correspondientes planes de trabajo en semanas constituyen los documentos con los cuales la Interventoría establecerá los avances, atrasos o incumplimientos en los cuales incurra el CONTRATISTA.

Adicionalmente, una vez avalada la documentación solicitada por la interventoría, será condición necesaria para el desembolso del correspondiente anticipo para el oferente contratado.

Por lo tanto, el CONTRATISTA debe proveer personal suficiente, idóneo, equipos certificados, herramientas, así como laborar en los horarios establecidos en la copropiedad, con los operarios que sean necesarios, por lo cual los materiales deberán ingresar a obra con la debida anticipación para su verificación y de esta manera cumplir con la programación aprobada.

El Proponente deberá considerar en su propuesta que el horario normal de trabajo para la ejecución de las actividades será de lunes a viernes en horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m., y no se aceptará trabajar en horario no permitido, teniendo en cuenta que el sitio de trabajo es netamente residencial. La presencia de lluvias durante la ejecución de la obra no impactará en cargos extras el valor de las obras.

Cuando el Contratante, por intermedio de la interventoría evidencie atraso con respecto del control de cronograma, exigirá por escrito al CONTRATISTA el incremento de productividad en la jornada laboral establecida y el incremento de personal, todo ello en forma simultánea,

sin sobre costo para el CONTRATANTE y en caso de incumplimiento podrá proceder con las multas respectivas estipuladas en el contrato civil de obra de mantenimiento.

d) INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS.

El contratante CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H., indicará el sitio, lugar y condiciones de la obra a ejecutar, las cuales estarán sujetas una vez ejecutadas a la revisión total de la interventoría y/o el representante del Contratante, condición la cual no exime ni releva al CONTRATISTA de la responsabilidad, calidad, garantías y exactitud de las tales. Por lo tanto, la interventoría podrá suspender o negar el recibo parcial o total de los trabajos defectuosos por el tiempo que permanezca sin corregir por parte del CONTRATISTA.

e) FACILIDADES.

El CONTRATISTA proveerá en todo tiempo facilidades suficientes y adecuadas, tales como herramientas, escaleras, andamios, plataformas, anclajes, etc., para las inspecciones de la interventoría, deberá también suministrarlo libres de costo para LA COPROPIEDAD. La mano de obra, materiales para la realización de los muestreos y laboratorios a que haya lugar para la realización de ensayos, futura referencia y ensayos mismos, cuando estos sean solicitados por el Interventor y/o el representante del Contratante o cuando se presenten divergencias técnicas insostenibles.

f) CUMPLIMIENTO DEL SG-SST (Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo).

El CONTRATISTA, sin cabida a interpretaciones de ley (decreto 1072 de 2015, resolución 0312 del 2019), deberá dar cumplimiento a lo establecido en el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), trabajo seguro en alturas, análisis y valoración de riesgos, y demás acordes a la normativa legal vigente que permita ejercer control permanente de sus trabajadores y salvaguardar su integridad física y la de particulares.

Por lo cual, se exigirá al contratista, la presentación de la correspondiente certificación de su implementación, de acuerdo con la resolución 0312 de 2019, la cual exige la planeación al 100% del SG-SST. Si está fuera a lugar.

Ni LA COPROPIEDAD, ni la interventoría y/o el representante del Contratante asumen responsabilidad alguna por daños perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contratista, de su personal o su responsable a cargo siso o coordinador de alturas, o de quien esté debidamente autorizado para ejercer dichas funciones toda vez que es a estos a quienes les compete las responsabilidades de orden administrativo, laboral, civil o penal.

g) SEÑALIZACIÓN.

Sin solicitud expresa, el CONTRATISTA debe suministrar, instalar y mantener por su cuenta todo tipo de señales y defensas necesarias para la protección de los trabajadores y la seguridad del público y de los bienes en general.

h) PRIMEROS AUXILIOS.

Será responsabilidad del CONTRATISTA tramitar los reportes a EPS y ARL de incidentes, accidentes indicando sitio, día y hora, nombre de las personas afectadas, lesiones sufridas, causas probables, daños causados y toda la información que considere necesaria para el conocimiento de los hechos, como también disponer en obra de los mecanismos y equipos de primeros auxilios adecuados para atender los casos de emergencia causados por accidentes de trabajo de acuerdo con las reglamentaciones emanadas por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de Colombia.

i) EPP (Equipo de Protección Personal).

Durante la duración de la obra, CONTRATISTA debe proveer de acuerdo a lo ordenado por ley, a sus trabajadores el equipo necesario de seguridad EPP para las diferentes actividades que se desarrollen por lo cual, se exigirá la presentación por parte del contratista de las certificaciones de todos y cada uno de los equipos que sean ingresados al sitio de obra dentro de los cuales se citan: Eslingas, arneses, Tablas, cuerdas, líneas de vida, documentos que certifican que estos cumplen con las exigencias de calidad de un estándar nacional que lo regule y en su ausencia, de un estándar avalado internacionalmente.

El Interventor y/o el representante del Contratante puede ordenar la suspensión de los trabajos cuando a su juicio el CONTRATISTA no haya tomado las precauciones de seguridad requeridas, o por la no presentación de la documentación requerida contractualmente. Esto no será causal de reclamos por parte del CONTRATISTA, como tampoco de ampliaciones de los plazos establecidos para la ejecución del objeto contratado.

j) DAÑOS A LA PROPIEDAD PRIVADA.

El CONTRATISTA y sus subordinados repararán o reemplazarán a su coste a entera satisfacción los daños que causen sobre cualquier tipo de bien público, privado o área común, antes de la entrega de las obras. Siendo responsable ante los propietarios y posteriormente ante LA COPROPIEDAD. Acogiéndose el CONTRATANTE a los fueros consagrados por las leyes a la propiedad privada. En caso de rehusar este pago, lo hará el CONTRATANTE, en la oportunidad que lo juzgue conveniente lo deducirá del valor del acta mensual de pago o del fondo de garantía retenido. El CONTRATISTA es el único responsable por las consecuencias que puedan derivarse del incumplimiento de las normas aquí especificadas y no puede reclamar compensación alguna en dinero, ni en ampliación del plazo contractual, por las suspensiones que puedan sufrir los trabajos por este motivo.

k) MODIFICACIONES.

EL CONTRATANTE se reserva el derecho de realizar cambios y/o modificaciones en los planos, procesos, ítems, actividades e instrucciones de las obras en general, cuando este considere conveniente a sus intereses, de acuerdo con lo indicado en el correspondiente contrato civil de obra de mantenimiento.

l) SEGURIDAD Y PROTECCIÓN DE LAS OBRAS CONTRATADAS.

Será responsabilidad total del CONTRATISTA la salvaguarda de las herramientas, equipos, materiales por él suministrados y de las áreas temporalmente asignadas por el contratante durante el lapso de ocurrencia del contrato. Cualquier pérdida serán reparadas o sustituidas a sus expensas de acuerdo con lo estipulado en el contrato civil de obra de mantenimiento.

Cualquier tipo de material combustible, lubricante, corrosivo, inflamable deberán ser almacenados por el contratista, manteniendo las recomendaciones de seguridad de los fabricantes de acuerdo con sus correspondientes fichas técnicas de su riesgo.

m) RELACIÓN LABORAL.

El proponente tácitamente expresa con la presentación de su oferta, que los empleados y personal que laborará en la ejecución de los trabajos no tienen ni tendrán relación laboral alguna con LA COPROPIEDAD, por consiguiente, es de su absoluta responsabilidad el cumplimiento de todas las obligaciones laborales legales vigentes por el contratista adquiridas.

6. LUGAR Y ENTREGA DE LA OFERTA

El lugar de entrega de oferta será en el Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., ubicado en la Diagonal 4B No. 31- 20 en el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca, el día viernes veintiocho (28) de agosto de dos mil veintiséis (2026), en horario de 8:00 am hasta 17:00 pm.

7. CONDICIONES

7.1 DE LOS OFERENTES

Podrán participar en esta invitación los oferentes invitados por la Administración y/o el Consejo que adquirieron los TDR (Términos de Referencia), personas naturales o jurídicas, Empresas especializadas en limpieza y mantenimiento de fachadas, ingenieros civiles o arquitectos quienes aportarán los documentos RUT, copia de la matrícula profesional, copia del documento de identidad, estados financieros, certificaciones de experiencia acorde al objeto del contrato.

a) INHABILIDADES

No podrán participar en la presente INVITACIÓN ni suscribir el respectivo contrato, las personas que se encuentren incurso en cualquiera de las causales de inhabilidad o incompatibilidad señaladas por la ley.

b) VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La vigencia debe ser garantizada por el término de (90) noventa días calendario, contados a partir de la fecha de cierre de los presentes términos de referencia.

c) FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

La propuesta deberá presentarse por escrito, en sobre sellado, en original, debidamente legajadas, foliadas, firmadas, en el Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., ubicado en la Diagonal 4B No. 31- 20 en el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca.; así mismo la oferta debe enviarse en medio magnético al:

- Correo electrónico administracion@conjuntosienno.com

La cual debe concordar con lo presentado impreso, prevaleciendo el medio impreso para los efectos contractuales.

Señores:
Diagonal 4B No. 31- 20 Zipaquirá, Cundinamarca.

OBJETO: MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS DE
APARTAMENTOS Y LOCALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DE USO MIXTO
SIENNA P.H:

NOMBRE DEL PROPONENTE:
DIRECCIÓN:
EMAIL:

d) PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO valor

El plazo de ejecución del contrato objeto de esta INVITACIÓN será por el término máximo de CIENTO OCHENTA (180) días calendario para todas las unidades del conjunto que se aplicará proporcionalmente para cada una de las unidades, para efectos de la facturación y para la determinación del plazo total en el evento de contratarse un número parcial de unidades a intervenir.

e) FORMA DE PAGO

EL CONTRATANTE cancelará al contratista el valor del contrato en la forma que se describe a continuación:

1. Entregará al contratista en calidad de anticipo la suma correspondiente al 20% del valor del contrato, luego de firmado el contrato y entregadas las pólizas de garantía pactadas debidamente pagadas y,
2. El 80 % mediante pagos parciales a la facturación de los trabajos de cada torre luego de la terminación total y entrega a satisfacción de cada torre totalmente terminada, por lo cual el contratista podrá presentar actas parciales de cantidades, de acuerdo con el informe del avance de la obra debidamente avalado y legalizado por la interventoría, avance establecido mediante el seguimiento del cronograma de actividades presentado por el CONTRATISTA. De cada factura se descontará un 20% como amortización del anticipo y se hará una retención del 10 % como fondo de garantía de cada una de las actas. Por otra parte, a cada factura se le harán las retenciones de ley correspondientes.
3. La retención del 10% como fondo de garantía se cancelará a los treinta (30) días de suscribir el acta de cierre de obra, donde se manifieste su total recibo a satisfacción por parte del contratante y luego de la actualización de las pólizas a que haya lugar.

f) LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La obra se ejecutará en el Municipio de Zipaquirá - Cundinamarca, Conjunto de Uso Mixto Sienna P.H., ubicado en la Diagonal 4B No. 31- 20 en el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca.

8. REQUISITOS HABILITANTES

a) CAPACIDAD JURÍDICA

En el presente proceso de selección pueden participar personas naturales o jurídicas, invitadas, cuyo objeto social esté directamente relacionado con el objeto del contrato a celebrarse.

Para verificar la capacidad técnica y financiera, el proponente debe anexar a la propuesta los siguientes documentos:

1. Estado de situación financiera, estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2025, debidamente firmados por el Representante Legal, Contador Público y/o Revisor Fiscal
2. Registro Único Tributario
3. Fotocopia de la Tarjeta Profesional del Contador Público y/o Revisor Fiscal, según el caso, que suscriba el Balance y el Estado de Resultados.
4. Certificación de cuenta bancaria a nombre de la empresa o persona natural

CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H

NIT: 901.128.173-5

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Dirección: Dg 4B N. 31 20

Celular: 319-4287300

5. Cámara de comercio, con una fecha de expedición no mayor a 30 días de la fecha de presentación de la propuesta, acreditando que su actividad económica está relacionada con la construcción o mantenimiento de fachadas.
6. Presentar certificados disciplinarios, emitidos por contraloría y procuraduría

b) EXPERIENCIA

El proponente deberá certificar como experiencia específica mínima de (3) contratos ejecutados cuyo objeto sea: MANTENIMIENTO DE FACHADAS DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, EN ÁREAS SUPERIORES A 10.000 METROS CUADRADOS, condición similar a la obra a ejecutar, realizados dentro de los últimos 3 años, en los cuales cada uno de ellos sea equivalente al valor de su presente oferta comercial; así mismo el proponente debe anexar el certificado y/o acta de recibo final, con que pretende acreditar experiencia específica, indicando calificación de cumplimiento y/o calidad de los bienes suministrados.

c) PERSONAL REQUERIDO, FORMACIÓN ACADÉMICA, DEDICACIÓN Y EXPERIENCIA

Para la correcta ejecución del objeto del contrato, EL CONTRATANTE busca que quienes ejecuten la obra adicional a la experiencia requerida tenga el acompañamiento de personal con idoneidad y experiencia debidamente certificada:

DESCRIPCIÓN
INGENIERO, ARQUITECTO O TECNICO residente
Experiencia mínima de 5 años, certificada en construcción, mantenimiento, remodelaciones de edificaciones, debe contar con certificación vigente de trabajo en Alturas. Para dar cumplimiento y autorizar los protocolos establecidos por ley, durante la intervención de la obra
Presentar carta de dedicación del residente del tiempo necesario, y hoja de vida

El personal dependerá administrativamente del contratista y no tendrá ningún vínculo laboral ni con el conjunto residencial, ni con su representante legal, ni con la interventoría, no obstante, se reservarán el derecho de solicitar el retiro o reemplazo del personal que considere pertinente del sitio de obra.

9. OFERTA ECONÓMICA

Esta debe realizarse acorde a los términos de referencia, especificaciones técnicas, cantidades de obra, materiales exigidos por el contratante para el correcto desarrollo de la obra.

a) RETIRO DE LA OFERTA

Los proponentes que opten por entregar su oferta y deseen retirar antes del proceso de selección, lo podrán hacer siempre y cuando la solicitud sea recibida antes de la apertura de las ofertas.

b) RECHAZO

En adición a otras causas previstas por la ley, LA COPROPIEDAD rechazará las ofertas presentadas por los Proponentes que:

- No cumplan con los requisitos habilitantes
- No cumplan con los requisitos técnicos
- Cuando la presentación de la propuesta no esté debidamente firmada por el representante legal.
- Cuando el proponente no subsane correctamente y dentro del término fijado, los requerimientos señalados por el conjunto.
- Cuando se evidencie inconsistencia a criterio del consejo de administración en documentos presentados por el proponente.

10. DOCUMENTOS QUE DEBE ENTREGAR EL OFERENTE

La documentación relacionada debe ser entregada por el oferente en sobre sellado en el sitio donde se ejecutará la obra en el Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., ubicado en la Diagonal 4B No. 31- 20 en el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca.

1.	Carta de presentación de la propuesta.
2.	Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días.
3.	Certificados de experiencia o copia de contratos según requisito habilitante.
4.	Carta de idoneidad del personal requerido según requisito habilitante.
5.	Propuesta económica

11. GARANTÍAS

a) RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

El contratista debe presentar una garantía de responsabilidad civil extracontractual, a favor del Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., ubicado en la Diagonal 4B No. 31- 20 en el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca. Equivalente a 100 SMLMV, por el término de ejecución del contrato y tres (3) meses más. Se solicita considerar en esta que contenga los siguientes amparos: Gastos médicos, Responsabilidad Civil, Patronal, Contratistas y subcontratistas, Vehículos propios y no propios, con valor asegurado del 30% del amparo básico, evento y vigencia por cada amparo.

b) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

El contratista debe presentar una garantía de cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato, a favor del Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., con los siguientes amparos:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Buen manejo del anticipo	100 % del valor del anticipo	Por el plazo del contrato y tres (3) meses más.
Cumplimiento del contrato	30 % del valor del contrato	Por el término del contrato y seis (6) meses más.
Calidad de obra	30% del valor del contrato	Por el plazo del contrato y un (1) año más.
Pago de Salarios y Prestaciones sociales, legales e indemnizaciones laborales	20% del valor total del contrato	Por el plazo del contrato y tres (3) años más.
Responsabilidad civil extracontractual	100 SMLMV	Por el Plazo de ejecución y 3 meses más a favor de Conjunto de Uso Mixto Sienna P.H.

12. SOBRE EL CONTRATO

Las partes que firmarán el contrato serán al proponente que haya resultado adjudicado y el Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H., mediante su representante legal.

a) FIRMA Y PERFECCIONAMIENTO.

Dentro de los dos (2) días hábiles, a partir de la notificación de adjudicación del contrato, deberán presentar, la siguiente documentación:

- Rut
- Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Certificación o paz y salvo de las entidades de pagos de seguridad social y aportes parafiscales que utiliza en el momento de la adjudicación.
- Copia vigente de la Resolución de facturación expedida por la Dian.

13. INTERVENTORÍA

- a) La copropiedad ejercerá el control y la vigilancia de la ejecución de los trabajos a través del interventor y/o el representante del Contratante, en los componentes técnico y administrativo. Por lo cual, el interventor y/o el representante del Contratante, debe ejercer un control integral del proyecto y podrá, en cualquier momento, exigir al contratista la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante el desarrollo y ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración de este.
- b) El contratista deberá acatar las órdenes que le imparta por escrito y con copia al contratante, el interventor y/o el representante del Contratante, no obstante, si el contratista no estuviese de acuerdo con las mismas, debe manifestarlo por escrito al interventor y/o el representante del Contratante, con copia al contratante, antes de proceder a ejecutar las órdenes.
- c) En todo caso, el CONTRATISTA responderá por las actividades que este desarrolle a riesgo y si del incumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para LA COPROPIEDAD, o si el contratista se rehúsa o descuida cumplir cualquier orden escrita del interventor, dejará constancia escrita de su incumplimiento, señalando específicamente las omisiones o infracciones en que este haya incurrido.
- d) Si esta notificación no surte ningún efecto dentro de un plazo de dos (2) días hábiles, el Interventor y/o el representante del Contratante comunicará dicha situación al contratante para que este tome las medidas que considere necesarias.
- e) La interventoría y/o el representante del Contratante se manifestará de manera escrita mediante el libro de obra, carta, correo electrónico, cuando considere que el personal, materiales y equipos, procesos no sean idóneos, adecuados o suficientes para el correcto desarrollo del contrato, en todo caso sin eximir de las responsabilidades contraídas por el contratista, se aclara que la interventoría y/o el representante del Contratante no ordena al personal del contratista, ni establece procedimientos constructivos en obra, vela por el cumplimiento de los TDR, cumplimiento de especificaciones, procedimientos técnicos, labor encomendada por el contratante.
- f) La verificación del pago de aportes parafiscales del personal operativo y administrativo a cargo del contratista debe ser realizado mínimo con 24 horas de antelación al ingreso del personal al sitio de obra. Igualmente, deberá presentar a la administración y la interventoría y/o el representante del Contratante los certificados de competencias laborales con capacitación específica que los certifique como aptos para laborar en este tipo de trabajo en alturas en TSA a dicho personal para autorizar su ingreso.

14. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

Son obligaciones del contratante las siguientes:

- a) Deberá facilitar las instalaciones al contratista para bodegaje de materiales, herramientas y equipos del contratista y su personal a cargo.
- b) Deberá facilitar servicio sanitario y/o el espacio para la instalación de la batería sanitaria del contratista y su personal a cargo.
- c) Girar y pagar el valor del contrato de acuerdo con la forma de pago pactada en el contrato.
- d) Realizar la supervisión al contrato.
- e) Liquidar el contrato dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de su plazo de ejecución.
- f) Facilitar al contratista las conexiones a los servicios de acueducto y energía.
- g) Deberá por intermedio de la administración de LA COPROPIEDAD socializar a los residentes de este la realización de los trabajos.
- h) Establecidos y notificados incumplimientos parciales o totales por parte del contratista, y extendido el plazo de ejecución contractual establecido para la realización de los trabajos, el contratante exigirá al contratista la actualización de las pólizas y el reconocimiento y pago del costo, por el tiempo adicionado al plazo inicial.
- i) La COPROPIEDAD se reservará el derecho de aprobar o rechazar cualquier trabajo que a su juicio no cumpla con las normas dadas en estas especificaciones.

15. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Son obligaciones del contratista las siguientes:

- a) Deberá cumplir a cabalidad con los requisitos sanitarios, médicos y de seguridad (SGSST), la certificación de implementación del sistema (SG-SST) ordenados por ley para la ejecución de los trabajos contratados y exigidos por LA COPROPIEDAD.
- b) El contratista previo al inicio de los trabajos y la firma del acta de inicio deberá levantar las actas de vecindad correspondientes a fin de evitar posteriores reclamaciones que no sean a lugar.
- c) El contratista deberá presentar, de manera obligatoria, el correspondiente análisis de riesgos para la obra específica a realizar en LA COPROPIEDAD.
- d) El contratista deberá presentar de manera obligatoria el correspondiente cronograma detallado que contenga todas y cada una de las actividades conectadas con sus

respectivas precedencias en días y/o porcentajes para realizar un adecuado control del avance o atraso de la obra contratada.

- e) El contratista deberá presentar las correspondientes certificaciones de competencias para desarrollar trabajo seguro en alturas de sus trabajadores, de acuerdo con lo ordenado por ley.
- f) El contratista se obliga a dotar a todos sus trabajadores de los elementos de protección requeridos para sus labores EPP, dichos elementos de protección deberán cumplir con las certificaciones acordes a las normativas colombianas o internacionales.
- g) El contratista se obliga a presentar el pago de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscal, del personal contratado vinculado directamente a su nombre mediante contratos de trabajo.
- h) El contratista se obliga a presentar la relación de gastos por concepto de gasto de anticipo estrictamente relacionada con el objeto del contrato, de manera obligatoria, sin necesidad de requerimiento alguno por parte del contratante y/o la Interventoría o el representante del Contratante. Incluye la relación de facturas de compras acorde a los materiales solicitados por el contratante.
- i) Si en opinión de LA COPROPIEDAD una vez notificado el contratista a través de la interventoría y/o el representante del Contratante, los sitios de las obras presentan riesgos que atenten contra la integridad física de su personal, transeúntes, o bienes generados por condiciones de inseguridad, a causa de incumplimientos de normativas por parte del contratista serán causales de suspensión de los trabajos hasta tanto se eliminen los riesgos.
- j) Por lo tanto, no cabe reclamación por parte del contratista al contratante de tiempos muertos o brazos caídos, toda vez que los protocolos de seguridad ordenados por la normatividad legal vigente son de obligatorio cumplimiento por parte del contratista.
- k) El Contratista a través del coordinador de trabajo seguro en alturas y/o residente, debe verificar que los equipos, maquinaria y herramientas suministradas para la realización de las labores, se encuentren en perfecto estado de operación, con los correspondientes protocolos de certificación.
- l) El Contratista, a través del coordinador de trabajo seguro en alturas y/o residente, debe realizar la debida autorización diaria de las actividades a ejecutar de su personal a cargo, elaborando la correspondiente acta firmada por los operativos y su responsable el coordinador.
- m) Ejecutar los trabajos estrictamente contratados de acuerdo con los ítems expuestos, términos de referencia, especificaciones técnicas, tipo de materiales exigidos por el contratante, documentos que harán parte integral del contrato. Los materiales

constructivos se presentarán al interventor y/o el representante del Contratante para su aceptación. En ningún caso se aceptarán reclamos por desconocimiento u omisión de alguna de estas condiciones.

- n) Todas las actividades incluyen materiales, herramientas, mano de obra y todo lo requerido para la ejecución de cada actividad, para su correcta ejecución, acatando igualmente lo establecido en las fichas técnicas y/o las recomendaciones del fabricante.
- o) Presentar los informes que le sean solicitados dentro de los tiempos requeridos y asistir a las reuniones que sean convocadas por el contratante y/o la interventoría o el representante del Contratante del contrato, para revisar el estado de ejecución, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, o cualquier aspecto técnico referente al mismo. Así mismo, acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el interventor.
- p) El Oferente se obliga durante el plazo de ejecución de la obra a asistir a los comités o reuniones de obra que se llevarán a cabo en el sitio de realización de la obra, en el día y hora que LA COPROPIEDAD lo determine, de dichos comités deberán quedar actas suscritas por los asistentes en las cuales se consagran los principales aspectos tratados de la reunión.
- q) LA COPROPIEDAD se reserva el derecho de exigir en cualquier momento el reemplazo de cualquier persona, representante o empleado del Oferente, que a su juicio no reúna las condiciones necesarias para el desempeño de su oficio o que se considere perjudicial para los intereses de la obra o del conjunto. Esta exigencia no dará derecho al Oferente para elevar ningún reclamo en contra del contratante y/o interventoría o el representante del Contratante.
- r) LA COPROPIEDAD a través de la interventoría y/o el representante del Contratante aprobará equipos, materiales y elementos y las autorizaciones, verificaciones y pruebas no exoneran al oferente de su responsabilidad por la calidad y correcta ejecución de las obras, ni se le atenúan. Y podrá rechazar las obras ejecutadas por deficiencias en el equipo, el material o en los elementos y prototipos correspondientes, así hubieren sido aprobados previamente, en cuyo caso deberán ser retiradas o reconstruidas o reparadas por cuenta del oferente dentro del plazo que contratante fije mediante comunicación escrita, en la cual se informará al oferente sobre los defectos y deficiencias encontrados. Además, el oferente queda obligado a retirar del sitio respectivo los equipos, materiales o elementos defectuosos cuando lo exija el contratante.
- s) CAMBIOS DE ESPECIFICACIONES. Durante la ejecución de la obra, LA COPROPIEDAD podrá realizar los ajustes o modificaciones que consideren apropiados, en las especificaciones. Si como consecuencia de estos cambios, se afectan el plazo, el precio o cualquiera de ellos, se convendrán con el oferente los

acuerdos a que pueda haber lugar. Para dicho efecto, el oferente deberá comunicar, en un máximo de cinco (5) días hábiles de ocurrido el evento, sobre las afectaciones que generan dichas modificaciones, debidamente sustentado. Pasado este tiempo, se considerará que dicha situación no tiene afectación ni en plazo ni en costo para el oferente. De la comunicación presentada, el representante contratante – Interventoría y/o el representante del Contratante analizará el soporte dado por el oferente y de considerarlo apropiado se procederá a la celebración del convenio adicional correspondiente u OTRO SI al contrato. Cualquier solicitud del oferente para un ajuste de los comprendidos en este aparte deberá ser presentada y resuelta antes de la fecha de liquidación final del contrato.

- t) En caso de que el Oferente seleccionado, como consecuencia de retrasos en obras imputables a él mismo, requiera trabajar en horarios extendidos, dominicales y festivos, una vez comunicada por escrito esta novedad a LA COPROPIEDAD y autorizada por la misma, deberá asumir por su cuenta los costos del personal del contratante que se requieran para efectuar una adecuada supervisión de la obra y garantizar que no se afectará la tranquilidad y bienestar de la Comunidad, teniendo en cuenta que se trata de un conjunto netamente residencial.
- u) Presentar informes parciales y final para el visto bueno del interventor y/o el representante del Contratante, el cual debe incluir la descripción de las actividades realizadas, secuencia fotográfica a color, documentos, soporte de pago de seguridad social del personal vinculado al cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- v) Presentar oportunamente las facturas, soportes correspondientes a pago de parafiscales y demás documentos que correspondan y sean necesarios para la realización del pago.
- w) Dotar a todo el personal vinculado al contrato con carné distintivo, que deberán portar en todo momento.
- x) Liquidar con el INTERVENTOR Y/O EL REPRESENTANTE DEL CONTRATANTE el contrato en los treinta (30) días siguientes calendario a la firma del acta de recibo final.
- y) El contratista debe conocer, cumplir y divulgar entre sus colaboradores las disposiciones del conjunto y de la interventoría y/o el representante del Contratante.
- z) Si en la ejecución del objeto del contrato el personal a cargo del contratista o subcontratista debe realizar trabajos de alto riesgo, como, por ejemplo, trabajos en altura o trabajos eléctricos, el contratista dejara constancia escrita y evidencia (fotográfica o filmica) del cumplimiento de la norma de seguridad y salud ocupacional, avalada por su coordinador de trabajo seguro en altura.
- aa) Proveer, con la anticipación debida, la relación de los equipos, materiales, para la prestación del servicio que serán ingresados a las instalaciones del edificio.

- bb) El contratista debe entregar a total satisfacción del contratante y deberá realizar las correcciones, reparaciones y acabados a que haya lugar con posterioridad a la ejecución de las obras realizadas, garantías que no incrementarán el valor del contrato, ni serán objeto de adiciones al mismo.
- cc) El trasiego de materiales, maquinaria, herramienta menor, como los sobrantes de obra, deben ser retirados o manipulados sin afectación de residentes ni afectaciones medioambientales.
- dd) Todos los procesos realizados en el interior del conjunto que sean adoptados por el contratista deben ser los más adecuados para no afectar a los habitantes y el medio ambiente.
- ee) Deberá el contratista incluir dentro de sus análisis de costes el servicio de aseo periódico de las zonas intervenidas.
- ff) LIMPIEZA, ASEO, RETIRO DE ESCOMBROS Y ENTREGA FINAL: Será responsabilidad del contratista sin requerimiento alguno durante la ejecución de los trabajos contratados cumplir a satisfacción con todos los requisitos sanitarios, médicos y de seguridad que prescriba la Ley o que puedan ser necesarios para la adecuada ejecución del trabajo, manteniendo en completo aseo las áreas del Conjunto de Uso Mixto Sienna P.H., que el contratista intervenga.

El contratista a través de sus empleados mantendrá a diario aseadas las áreas intervenidas, disponiendo en el sitio asignado por el contratante aquellos elementos de desecho, para semanalmente realizar el retiro de estos

Sí a causa del incumplimiento de lo anteriormente solicitado, y si después de notificarle que corrija tal situación, el CONTRATISTA no cumple, el contratante a través de la interventoría y/o el representante del Contratante podrá suspender los trabajos hasta tanto no se realice dicha labor de limpieza y puede ordenar que esta sea ejecutada por terceros exigiendo al CONTRATISTA el pago de todos los costos derivados del incumplimiento. Debe igualmente el contratista realizar un aseo final para entrega a entera satisfacción del contratante a través de la interventoría.

16. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN

Sobre las especificaciones: las especificaciones técnicas de construcción serán utilizadas solo como información puramente referencial acerca de las áreas y límites de las zonas de intervención, para efectos de esta obra. El contratista seleccionado deberá ajustar, confirmar y suministrar dimensiones y cantidades finales, en acuerdo con la representación que para el efecto disponga el contratante. Así como la presentación de muestras de los materiales finales a ser utilizados. Estas especificaciones solo podrán ser utilizadas para

efectos de construcción con la autorización escrita del CONTRATANTE a través de la interventoría y/o el representante del Contratante.

A. Definiciones: Los distintos actores necesarios para la realización de un proyecto dentro de los principios de Idoneidad, funcionalidad, austeridad y calidad son los siguientes: a.

Constructor: Es el profesional, persona natural o jurídica, ingeniero civil o arquitecto, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de lo contratado, para efectos de este documento CONTRATISTA b. Supervisor Técnico: Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o técnico, que representa al propietario durante la construcción de la edificación y bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores. Estará encargado de la interventoría continua de todo el proceso de construcción. c. Interventoría: Es la verificadora de la sujeción de la construcción de la obra contratada a los planos, diseños y especificaciones realizados por el contratista.

B. Organización de los trabajos: El Contratista, antes de iniciar los trabajos, debe disponer de un lugar adecuado que le sirva de despacho y/o depósito de materiales y herramientas. Tanto los materiales como la herramienta deberán ser revisados por la interventoría y/o el representante del Contratante para comprobar que son los necesarios para la ejecución de la obra. En caso contrario, fijará un plazo prudencial para que el Contratista los lleve a la obra.

C. Modificaciones: Si durante la localización, el Contratista encuentra condiciones notables en el sitio que afecten sustancialmente la realización de los trabajos, avisará a la interventoría y/o el representante del Contratante, quien será la encargada de tomar una decisión al respecto. Todo cambio sugerido por el Contratista debe ser aprobado o rechazado por la interventoría y/o el representante del Contratante, quien a su vez podrá hacer los cambios que considere convenientes desde el punto de vista técnico y económico, previa consulta con el contratante.

D. Cambios: De todo cambio que se realice, debe dejarse constancia por medio de actas, bajo la supervisión de la interventoría y/o el representante del Contratante, el Contratista deberá consignar en los planos definitivos dichos cambios y todos los que se realicen durante el proceso de la obra. Los cambios que surjan de adiciones o modificaciones substanciales sobre el alcance original del proyecto deberán ser consultados con el Consultor de diseño y aprobados por la interventoría y/o el representante del Contratante.

E. Método Constructivo: La metodología constructiva utilizada por el Contratista para desarrollar las actividades que se le contraten, garantizan a LA COPROPIEDAD y a la obra los siguientes aspectos:

1. Las calidades previstas en las especificaciones que le sean entregados o la estabilidad de la obra contratada.
2. El cumplimiento de las normas de calidad que reglamentan algunos materiales y Elementos constructivos.
3. El cumplimiento de las normas de seguridad durante la ejecución de la obra.
4. El Contratista deberá reconstruir y/o reponer a su costo, sin que implique modificación al plazo del contrato o el programa del trabajo, las obras mal ejecutadas o elementos dañados por su actividad. Se entiende por obras mal ejecutadas aquellas que, a juicio de la interventoría y/o el representante del Contratante, hayan sido realizadas con especificaciones, y/o procedimientos constructivos, inferiores o diferentes a las señaladas por contratante, diseñador o fabricante de productos, en estas especificaciones o en los Términos de Referencia.
5. El Contratista deberá reparar las obras mal ejecutadas dentro del término, señalado por la interventoría y/o el representante del Contratante. Si el Contratista no reparara las obras mal ejecutadas dentro del término señalado por la interventoría y/o el representante del Contratante, LA COPROPIEDAD podrá imponer las sanciones a que haya lugar. Lo anterior no implica que el contratante releve al Contratista de su obligación y de la responsabilidad por la estabilidad, ejecución y entrega de las obras.
6. Configuración de especificaciones: Las especificaciones contenidas en este documento se refieren exclusivamente a las referentes a los aspectos arquitectónicos y constructivos del proyecto y, por lo tanto, no hacen referencia a diseños estructurales del mismo, por lo cual la idoneidad del oferente garantizará la estabilidad estructural del diseño reparado, procesos técnicos y constructivos a seguir para la correcta ejecución de la actividad, tipos de materiales, equipos a utilizar, requisitos de acabados y métodos de comprobación y control

17. CANTIDADES DE OBRA

PRESUPUESTO OFICIAL OBJETO MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS DE LAS ONCE (11) TORRES Y LOCALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DE USO MIXTO SIENNA P.H:					
ELABORÓ: LA ADMINISTRACIÓN.			CONTRATANTE Conjunto Residencial de Uso Mixto Sienna P.H		
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANT.	VLR. UND	VLR TOTAL
1.0	PRELIMINARES				
1.1	Revisión de las fachadas de cada torre de apartamentos que conforman la agrupación para evaluar el estado de cada	m ²	11 Torres y locales:		

CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H

NIT: 901.128.173-5

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Dirección: Dg 4B N. 31 20

Celular: 319-4287300

	componente de la fachada, identificar el estado y alcance particular de las actividades, planear la logística del acopio y empleo de materiales, del uso de equipos, mano de obra, elementos y medidas de seguridad para el correcto desarrollo de las actividades.		30.328		
1.2	Revisar bajo su total responsabilidad y comprobar el adecuado estado de los puntos de anclaje para el amarre que se usarán para la ejecución de los trabajos y que garanticen plenamente la seguridad del personal.	GI	1		
1.3	Revisar el estado de los muros de ladrillo evaluando a su deterioro, la presencia de dilataciones y/o pérdida del emboquillado y afectaciones en los de remates y sellamiento contra la perfilería de la ventanería, para su posterior reparación y mantenimiento.	m ²	11 Torres y locales : 9.456		
1.4	Revisar los flanches de remate de los antepechos de las cubiertas y las tapas de las separaciones entre edificios para localizar posibles sitios susceptibles de filtraciones y chorreaduras, para la reparación y mantenimiento de las juntas entre los flanches y contra la mampostería.	m	11 Torres y locales : 1.722		
1.5	Revisar los paños acabados en pañete y graniplast, para la detección de desprendimientos del acabado y averías en cuanto a la textura y color, para su posterior reparación y mantenimiento.	m ²	11 Torres y locales : 18.539		

1.6	Revisar el estado de la ventanería y su sellamiento contra los muros, para el posterior aseo y aplicación del sello correspondiente.		11 Torres y locales : 8.520 m2 ventanas 12.352 m juntas		
1.7	Revisión de las barandas de los balcones, verificando que se encuentren firmemente fijadas y evaluando su estado en cuanto al deterioro de la pintura y posibles afectaciones de corrosión, revisar las puertas de cuartos técnicos con salida hacia las fachadas y las escaleras metálicas de acceso a máquinas de ascensores evaluando el estado de deterioro de la pintura y posibles efectos de la corrosión, para la posterior aplicación de anticorrosivos y acabado general de la pintura.		11 Torres y locales: 2.486 m barandas, 55 puertas y 11 rejas		
	SUBTOTAL PRELIMINARES				
2.0	FACHADAS DE LADRILLO				
2.1	Proteger adecuadamente los perfiles de las ventanas y las puertas ventanas de aluminio, los vidrios, barandas, puertas, pisos y otras zonas como jardines y senderos que se puedan afectar a la aplicación de los productos de lavado y mantenimiento.	GI	1		

2.2	Lavado Ladrillo: Estando la superficie seca y libre de grasas, de partículas sueltas, de materiales orgánicos y sustancias contaminantes. Haciendo uso de medios mecánicos, utilizando cepillos de cerdas plásticas duras, esponjillas plásticas, escobas, espátulas etc. se realizará el lavado. Se debe emplear Sika limpiador Rinse o similar, en la dosificación y condiciones especificada en la ficha técnica del producto. Antes de que seque el producto, enjuagar con agua limpia abundante y evitando saturar la superficie y cepillo dentro de los dos primeros minutos de aplicación del limpiador, para evitar posibles efectos de erosión y/o manchado de la superficie del ladrillo por la agresividad del producto de lavado.	m ²	11 Torres y locales: 9.456		
2.3	Emboquillado: Utilizando mortero Impermeabilizado del mismo color y tono del existente y de la resistencia especificada en el proyecto estructural del conjunto, aplicar de manera puntual el emboquillado de las juntas.	Gl	1		
2.4	Hidrofugado: Esta actividad consiste en aplicar mínimo dos (2) capas de Sika Transparente 10 o similar, teniendo un tiempo de secado entre capa y capa de mínimo una (1) hora. Se debe esperar para aplicar el producto con pistola a baja presión, fumigadora, brocha o rodillo al menos tres (3) días después de realizado el lavado, estando la superficie seca y sin presencia de lluvia. En el evento de haberse realizado emboquillados con mortero el tiempo de espera es de 4 días antes de iniciar el proceso de hidrofugado.	m ²	11 Torres y locales: 9.456		
	SUBTOTAL FACHADAS DE LADRILLO				

3.0	FACHADAS DE GRANIPLAST				
3.1	Inspección técnica y mapeo de patologías en las áreas con graniplast. Proteger adecuadamente los perfiles de las ventanas y las puertas ventanas de aluminio, los vidrios, barandas, puertas, pisos y otras zonas como jardines y senderos que se puedan afectar con las labores del mantenimiento de las fachadas acabadas en graniplast durante la aplicación de los productos para mantenimiento.	GI	1		
3.2	Limpieza y lavado de la fachada con cepillo o con hidro lavadora a baja presión. Reparación de fisuras, abombamientos de los pañetes y desprendimientos localizados, con mortero reparador.	m ²	11 Torres y locales: 18.539		
3.3	Estando la superficie limpia, seca, libre de polvo, grasa, partículas o pintura suelta, realizar la reposición de graniplast igualando granulometría y color y evitando la presencia de parches.	m	11 Torres y locales: 18.539		
3.4	Aplicación de hidrófugo sellador protector en dos (2) manos uniformes.	m	11 Torres y locales: 18.539		
	SUBTOTAL FACHADAS DE GRANIPLAST				
4.0	LIMPIEZA VENTANERIA Y SELLADO JUNTAS				
4.1	Lavado con detergentes suaves y esponjas de los vidrios de las ventanas y puertas ventanas de las fachadas,	m ²	11 Torres y locales:		

	aclarando con agua limpia. Limpieza perfecta de los perfiles de aluminio y elementos de las juntas contra los marcos a sellar (perfiles de aluminio por los 3 costados, las alfajías y la mampostería en contorno) y enjuagar los detergentes empleados, de tal modo que al final se encuentren limpios, secos, homogéneos, libres de polvo, grasas o partículas sueltas y/o extrañas.		8.520		
4.2	Aplicación del sellante tipo Sikasil E: "Preparar la superficie, instalar el fondo de junta e imprimir (en caso de que sea necesario). Insertar el cartucho en la pistola de calafeteo, colocar la boquilla de la pistola en el fondo de la junta y rellenar la totalidad de la junta, manteniendo la boquilla en contacto con el fondo de junta y continuar con un flujo estable de sellante para evitar atrapar aire. El sellante debe alisarse firmemente de modo tal que quede en completo contacto con la totalidad de la superficie, para asegurar buena adherencia. Se deberá usar cinta de enmascarar para proteger las áreas que no deben quedar en contacto con el sellante; la cinta debe removerse antes de la formación de piel del producto. Para el alisado no emplear productos que contengan solventes".	m	11 Torres y locales: 12.352		
	SUBTOTAL LIMPIEZA VENTANERIA Y SELLADO JUNTAS				
5.0	BARANDAS Y CARPINTERIA METALICA				
5.1	Revisar los puntos de fijación de los elementos metálicos, bisagras y pivotes de las puertas y asegurar los puntos de fijación que presenten deterioro además	GI	1		

	de reparar las averías que se encuentren en las puertas. Lavar las barandas y puertas metálicas, eliminando polvo, grasas, partículas sueltas y/o extrañas. Y utilizando gratas y lijas, limpiar la corrosión que se presente y la pintura descascarada.				
5.2	Una vez limpias y secas las superficies aplicar una mano de pintura anticorrosiva y dos manos de pintura como acabado final. Emplear las protecciones necesarias para evitar daños en los vidrios, manchas en pisos y demás áreas que se puedan afectar por las labores de mantenimiento.	m	11 Torres y locales: 2.486 m barandas, 55 puertas y 11 rejas		
	SUBTOTAL BARANDAS Y CARPINTERIA METALICA				
6.0	FLANCHES Y TAPAS JUNTAS ENTRE TORRES				
6.1	Revisar la integridad, las uniones y fijaciones de los flanches y láminas de las juntas, ajustando su correcta instalación. Lavar los flanches y láminas de juntas eliminando polvo, grasas, partículas sueltas y/o extrañas.	m	11 Torres y locales: 1.479 m flanches y 243 m tapa juntas		
6.2	Una vez limpios y secos aplicar sellante tipo Sikasil E en las uniones, para evitar que se produzcan chorreaduras y paso de humedades a los muros de fachadas en las épocas lluviosas. Los elementos que tengan pintura como acabado, deben repintarse con pintura del mismo color y	m	11 Torres y locales: 1.479 m flanches y 515 m		

	tono que tienen actualmente, utilizando pintura tipo Coraza para exteriores.		tapa juntas		
	SUB-TOTAL FLANCHES Y TAPA JUNTAS				
7.0	ASEO FINAL Y REMATES DE ENTREGA				
7.1	Aseo general de las áreas intervenidas, empaque, trasiego y retiro de sobrantes. Será responsabilidad del contratista sin requerimiento alguno durante la ejecución de los trabajos contratados cumplir a satisfacción con todos los requisitos sanitarios, médicos y de seguridad que prescriba la Ley o que puedan ser necesarios para la adecuada ejecución del trabajo, manteniendo en completo aseo las áreas de LA COPROPIEDAD. Que el contratista intervenga. El contratista a través de sus empleados mantendrá a diario aseadas las áreas intervenidas, disponiendo en el sitio asignado al contratante aquellos elementos de desecho, para diariamente realizar el retiro de estos. Sí a causa del incumplimiento de lo anteriormente solicitado, y si después de notificarle que corrija tal situación, el CONTRATISTA no lo resuelve, el contratante a través de la interventoría podrá suspender los trabajos hasta tanto no se realice la labor de limpieza y puede ordenar que esta sea ejecutada por terceros exigiendo al CONTRATISTA el pago de todos los costos derivados del incumplimiento. Debe igualmente el contratista realizar un aseo final para entrega a entera satisfacción. También se deben asegurar	GI	1		

	o reinstalar las rejillas de ventilación de los apartamentos, suministrando las que falten.				
	SUBTOTAL ASEO FINAL Y REMATES DE ENTREGA				
	TOTAL, COSTO DIRECTO				
	Administración				
	Imprevistos				
	Utilidad				
	IVA sobre Utilidad				
	TOTAL				

Notas:

1. Las Cantidades son aproximadas y sirven de base para la evaluación del costo del proyecto, ya que la contratación será a PRECIO GLOBAL FIJO SIN FORMULAS DE REAJUSTE.
2. El PROPONENTE debe verificar las cantidades para la presentación de su propuesta.
3. El CONTRATANTE podrá contratar parcialmente a su criterio a uno o varios Contratistas para cada una o varias de las unidades del Conjunto, dependiendo de su criterio, del desempeño del CONTRATISTA y de los recursos económicos con que cuente el Conjunto.

18. CRONOGRAMA DEL PROCESO

ACTIVIDAD DEL PROCESO	FECHA		
FECHA DE INVITACIÓN DE PROPONENTES: PUBLICACIÓN MEDIANTE INVITACIÓN Y CARTELERIA DE LA COPROPIEDAD	DEL	AL	AÑO
	14 de agosto	28 de agosto	2026
VISITA OBLIGATORIA AL SITIO DE LA OBRA	21 de agosto	21 de agosto	2026

CONJUNTO DE USO MIXTO SIENNA P.H

NIT: 901.128.173-5

Correo electrónico: administracion@conjuntosienna.com

Dirección: Dg 4B N. 31 20

Celular: 319-4287300

RECEPCIÓN DE CONSULTAS ACLARATORIAS <u>Favor enviar las consultas al correo</u> administracion@conjuntosiena.com	19 agosto	19 de agosto	2026
FECHA DE RESPUESTA DE CONSULTAS ACLARATORIAS ADENDAS	24 de agosto	24 de agosto	2026
ENTREGA DE PROPUESTAS EN LA RECEPCION DEL CONJUNTO HORARIO DE 8:00 AM A 5:00 PM	28 de agosto	28 de agosto	2026
APERTURA Y ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS	29 de agosto	9 de septiembre	2026
ENTREVISTA DE PROPONENTES SELECCIONADOS	10 y 11 septiembre de 2026		
FECHA DE ADJUDICACIÓN	15 de septiembre de 2026		
FECHA FIRMA CONTRATO	22 de septiembre de 2026		

NOTA 1: Las fechas programadas en este cronograma están sujetas a cambios por parte de LA COPROPIEDAD cuando a bien lo considere.