

PLIEGO DE CONDICIONES

***TÉRMINOS DE REFERENCIA: PROYECTO OBRA CIVIL
MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE
CUBIERTAS***

BOGOTÁ D.C. MARZO 2026

1. Marco general.

1.1 Introducción.

La **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS** “”, con su representante legal la señora **LUZ STELLA ACOSTA**; pone a disposición de los interesados el pliego de condiciones para la selección del contratista encargado de ejecutar el contrato que resulte del proceso de selección que se llevara a continuación.

El objeto del contrato es el Mantenimiento e Impermeabilización de las cubiertas (56) de la **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**.

Hace parte integral del presente pliego de condiciones el anexo técnico y presupuestal por parte del proponente al pliego de condiciones para contratación y términos de referencia.

El presente pliego de condiciones, así como cualquiera de sus anexos está a disposición del público según lo establecido para su consulta por parte del proponente.

La selección del contratista se realiza través del proceso de contratación establecido por la Asamblea en compañía del representante legal del conjunto quien es el responsable de la minuta de contrato que se derive del cumplimiento de este pliego, junto con los términos legales aplicables.

1.2 Objeto de la contratación.

La presente tiene por objeto la contratación de las obras que se llevaran a cabo en la **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**, ubicado en la ciudad de Bogotá correspondientes a Mantenimiento e Impermeabilización de las cubiertas dando cumplimiento a lo establecido por asamblea general el XX de marzo del 2025.

El alcance del trabajo a realizar será según su descripción técnica, cumpliendo con los estándares de calidad tanto en mano de obra como de materiales fijados por la Agrupación, los cuales deben ser respaldados por fichas técnicas y documentación correspondiente de acuerdo con la necesidad que presenta el conjunto que se definen en el presente pliego de condiciones.

1.4 Localización del proyecto.

La ejecución del contrato se desarrollará en **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**, que se encuentra ubicado en la Calle 89 A N° 116 A 35 en la ciudad de Bogotá D.C.



1.5 Régimen Jurídico aplicable.

El presente proceso de selección, así como el contrato a suscribirse como resultado de este, estarán sometidos a las normas civiles y comerciales que regulen la materia objeto de la presente contratación en el territorio colombiano.

1.6 Plazo de ejecución.

El contrato resultante el presente proceso de selección tendrá un plazo de 150 días hábiles, contados a partir de la suscripción del acta de iniciación del contrato suscrito entre Interventoría y el contratista, previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos de legalización y ejecución.

1.7 Validez de la oferta.

El contratista deberá indicar la validez de la oferta en días teniendo en cuenta precios, materiales, personal y que el contrato será firmado antes en el segundo semestre del 2026.

1.8 Clase del contrato.

El contrato se deberá ejecutar a costo global fijo sin formula de reajuste con cantidades de obra referenciales. Los adicionales (ítems no incluidos en el listado de cantidades) que se llegaren a presentar en el desarrollo de las actividades, deberán ser presentados y aprobados por el interventor y el comité de obra, consejo de administración y administración antes de su ejecución.

1.9 Correspondencia

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso, se radicará directamente en la oficina de la administración de la **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**, ubicada en la Calle 89 A N° 116 A 35. La administración del conjunto por su parte enviará la correspondencia o comunicados a los correos electrónicos registrados por los interesados.

La comunicación debe contener:

1. El número y objeto del presente proceso de contratación.
2. Los datos del remitente que incluye nombre, dirección física, dirección electrónica y teléfono.
3. Identificación de los anexos presentados con la comunicación.

Se debe responder las comunicaciones recibidas por escrito enviando la dirección física o electrónica señalada y la comunicación que corresponde.

De no mantener este protocolo se dará por nula la comunicación.

1.10 Calidades del oferente - requisitos para participar.

- I. Se tendrán como hábiles para participar en la presente convocatoria las personas jurídicas invitadas, con matrícula mercantil vigente, cuyo objeto social les permita desarrollar la actividad a contratar, no aplica para consorcios ni uniones temporales.

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

- II. El oferente deberá afirmar bajo juramento, que se entiende con la suscripción de la carta de presentación de la oferta, que ni él, ni a quien representa se halla incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad y demás prohibiciones para contratar previstas en la Constitución Política, en la ley 21 de 1981, Ley 789 de 2002 y demás disposiciones vigentes.
- III. El proponente deberá elaborar la oferta de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia anexando la documentación exigida. Las fotocopias que se anexen a la oferta deberán ser completamente legibles, en caso contrario la oferta no será tomada en cuenta.
- IV. No se aceptarán ofertas cuyos documentos que sean objeto de evaluación y calificación presenten tachaduras, o enmendaduras.
- V. Si algún proponente considera que debe destacar algunos detalles o información relevante para la evaluación de la oferta, debe hacerlo en apéndice aparte.
- VI. No se aceptarán ofertas complementarias o modificaciones que fueren presentadas con posterioridad a la fecha y hora límite de presentación de las ofertas.
- VII. La oferta deberá llevar la firma y antefirma de la persona que actúe como representante legal o apoderado.
- VIII. Los ítems y valor total de la oferta deben ser cotizados en pesos colombianos incluido el IVA y relación de porcentaje de descuentos que apliquen según su oferta. Serán de la exclusiva responsabilidad del oferente los errores u omisiones en que incurra al indicar los costos o valores unitarios y totales en su oferta, debiendo asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones. La Agrupación no reconocerá ningún valor adicional por conceptos no incluidos en la oferta.
- IX. Cumplir con el Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el trabajo de que habla el decreto 1072 de 2015, Resolución 4272 del 2021

2. Cronograma del proceso.

El siguiente es el cronograma del proceso de contratación, cuyas fechas serán establecidas y publicadas por la administración.

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR/MEDIO
Publicación de Convocatoria	19 de agosto 2026	Agrupación de Vivienda Los Almendros
Visita presencial de obra obligatoria	24 de agosto 2026	Agrupación de Vivienda Los Almendros Hora: 10:00 AM

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

Aclaraciones y/o observaciones proponentes	25 de agosto 2026	Vía correo electrónico: cotizacionesalmendros@gmail.com
Entrega de propuestas	31 de agosto 2026	Vía correo electrónico: cotizacionesalmendros@gmail.com
Revisión de ofertas	3 de septiembre 2026	Administración y Consejo Hora: 7:00 PM
Evaluación de propuestas	8 de septiembre 2026	Administración, Consejo de administración
Entrevista con proponentes	17 de septiembre 2026	Administración Consejo, Comité e Hora: 7:00 PM
Selección del contratista favorecido	21 de septiembre 2026	Consejo de administración
Información al contratista favorecido	22 de septiembre 2026	Administración - Vía correo electrónico

3. Condiciones generales para la presentación de las ofertas

La oferta debe ser presentada por escrito, en original, debidamente encuadernada y foliada. El original debe estar foliado, con su respectiva tabla de contenido en estricto orden numérico consecutivo (no se podrán utilizar letras) y deberá venir ordenada según el carácter de la documentación como se describe detalladamente en el capítulo 4.

El único canal autorizado para recibir propuestas, solicitar aclaraciones, ampliaciones y demás información a que haya lugar es la Administración de **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**.

La oferta y sus anexos deben presentarse en medio físico, de acuerdo con los descrito en el capítulo 4, debidamente rotuladas con la siguiente información, del **ANEXO N° 1 SELLO SELLADO PORTADA**

Señores: **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**

Referencia: Mantenimiento e impermeabilización de Cubiertas

Nombre del oferente:

NIT:

Nombre del representante legal:

Dirección comercial:

Teléfono:

Dirección de correo electrónico:

4. Documentos y contenidos de la oferta

Los aspectos relacionados con las condiciones para presentar ofertas, certificación de experiencia, cumplimiento, régimen jurídico aplicable a la convocatoria, criterios de verificación y evaluación de ofertas y procedimiento para tomar decisiones, serán considerados con la administración y miembros del consejo de administración en compañía de la empresa Construingeneiria. Los documentos a presentar son de carácter obligatorio, en caso de omisión tanto la administración como la empresa Construingeneiria se reserva el derecho de tener o no en cuenta dicha oferta.

4.1 Documentos de carácter legal o jurídico.

4.1.1 Carta de presentación.

La oferta debe estar acompañada de la carta de presentación firmada por el Representante Legal de la Sociedad, la cual debe ser diligenciada según el **ANEXO No. 2 “CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA”**.

4.1.2 Cedula del representante legal.

La cedula del representante legal debe ser legible.

4.1.3 Poder.

Cuando los oferentes actúen a través de un representante o apoderado deben acreditar mediante documento legalmente expedido, cuya representante o apoderado, está expresamente facultado para presentar la oferta y firmar el contrato respectivo.

4.1.4 Certificación de existencia y representación legal

Debe presentar el Certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición no superior a un (1) mes a la presentación de la oferta, expedido por la Cámara de Comercio, donde conste que la duración de la sociedad no es inferior a la vigencia del contrato y CUATRO (04) años más y en el cual se contemple dentro del objeto social la actividad de prestación de servicios de

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

ingeniería, arquitectura, construcción de obras civiles y/o mantenimiento de instalaciones, terminación y acabados de edificios En el Certificado de Existencia y Representación Legal debe constar la renovación de la matrícula del último año.

4.1.5 Registro único tributario – RUT.

El oferente indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos al que pertenece, para lo cual aportará con la oferta copia del Registro Único Tributario – RUT actualizado.

4.1.6 Certificado de antecedentes Disciplinarios.

Certificado expedido por la Contraloría General de la República, Procuraduría General de la Nación, Antecedentes de la Policía, y Certificado RNMC en el cual se verificará que el representante legal y la sociedad no se encuentre reportado como responsable fiscal y que no se encuentra inhabilitado.

4.1.7 Certificación de asistencia a la visita.

El oferente deberá anexar la certificación de asistencia a la visita, expedida por la Administración de LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS, documento que se diligenciará directamente en el conjunto. (solo se tendrá en cuenta los proponentes que asistan a la visita).

4.1.8 Certificado expedido por la ARL.

Certificado donde conste el porcentaje de cumplimiento del Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo (SG- SST) que indique el % de cumplimiento por ARL.

4.2 Documentos de carácter financiero.

4.2.1 Estados financieros.

Estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2025, acompañados de sus correspondientes Notas y dictamen a los Estados Financieros, incluida certificación de los mismos, firmados por el Contador y el Revisor Fiscal cuando estatutariamente se haya establecido la figura de revisoría fiscal.

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

Nota: LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS verificará la consistencia de las cifras presentadas en el Balance General y el Estado de Resultados, efectuará el análisis a los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025, expresados en pesos colombianos y verificará los indicadores financieros. La capacidad financiera se acreditará así:

- Razón de endeudamiento (e): La razón de endeudamiento para el presente proceso de selección debe ser igual o inferior al setenta por ciento (60%). Se define endeudamiento como la razón existente entre el Pasivo Total y el Activo Total.
- Capital de trabajo (ct): Capital de trabajo (Activo Corriente – Pasivo Corriente) = igual o superior al 30% del presupuesto presentado por el ofertante. El capital de trabajo debe ser igual o superior al 30% del valor del presupuesto estimado por el oferente para la presente contratación, en el evento en que no cumpla con este requerimiento, el oferente será eliminado por no contar con capital de trabajo requerido.

4.2.2 Declaración de renta.

Declaración de renta de 2024 y 2025.

4.2.3 Cedula del contador.

La cedula del contador debe ser legible.

4.2.4. Tarjeta profesional del contador.

La tarjeta profesional del contador debe ser legible.

4.2.5 Certificado de antecedentes del contador.

Certificado de antecedentes expedidos por la Junta Central de Contadores del Contador y del Revisor Fiscal, que suscriben y dictaminan los Estados Financieros Básicos. Dichos certificados deben estar vigentes al cierre del presente Proceso y con plazo anterior no mayor a 30 días contados a partir del cierre del proceso. **ANEXO N° 3 CERTIFICADO DE PARAFISCALES.**

4.3. Documentos técnicos

4.3.1 Personal profesional.

Para acreditar la experiencia exigida del personal profesional en la propuesta se debe entregar anexo los siguientes documentos con la hoja de vida, cedula de ciudadanía.

Nota: El personal mínimo que el proponente debe ofrecer para atender la ejecución del proyecto es el siguiente:

1. **Residente de Obra:** debidamente facultado para ello Arquitecto o Ingeniero Civil, o representante legal, de tiempo completo, 100 % de dedicación para las fases de planeación, seguimiento y control del proyecto, puede contar con experiencia mínima de tres (3) años en proyectos similares al objeto de la obra, asistencia obligatoria para los comités de obra y reuniones de seguimiento con el consejo de administración.
2. **Residente SST:** Residente únicamente dedicado para el seguimiento y cumplimiento del sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo con experiencia profesional mínima de un (1) año y su horario de trabajo será de 100 % de tiempo en el sitio de la obra, incluir descripción del trabajo operativo, con respecto al alcance y funciones. No Coordinador de Alturas, este puede ser un apoyo pero no es quien será el responsable del área de SST.
3. **Ayudantes - Oficiales de Obra:** Experiencia mínima de un año y deben contar con el certificado de trabajo seguro en alturas avanzado, expedido por la empresa que queda con el contrato.
4. **Cuadrillas de Trabajo:** Dichas cuadrillas deben ser mínimo 3 operarios con todos los requisitos requeridos por la empresa consultora.

4.3.2. Experiencia del proponente

El oferente deberá aportar cuatro (04) certificaciones de contratos similares celebrados o en ejecución durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de cierre del presente proceso, expedidas por las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, con las cuales se haya suscrito el contrato, cuyo objeto sea igual al objeto de la presente invitación privada.

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

Adicionalmente el oferente debe entregar la relación de clientes de la empresa relacionados con el objeto de la presente invitación de acuerdo con el **ANEXO No. 4 EXPERIENCIA DE LA EMPRESA PROPONENTE**.

4.3.3 Cronograma de actividades.

Como guía para determinar la duración de las actividades y su proyección, el oferente deberá presentar en formato Project un cronograma de actividades en diagrama de GANT, con la inclusión solamente de los ítems principales (no subítems) establecidos en el cuadro de la propuesta comercial.

4.4. Propuesta económica.

El oferente que desee participar en el proceso de selección debe cumplir las especificaciones técnicas en un 100% exigidas en él, de lo contrario su oferta será rechazada, El oferente no puede modificar las presentaciones requeridas. El valor de la oferta debe presentarse en pesos colombianos.

- El oferente debe tener en cuenta en su oferta el pago de los derechos, impuestos, tasas y otros conceptos que genere su propuesta.

Se debe incluir en el valor total de la oferta el IVA, si a ello hubiere lugar. En este evento, si el oferente no discrimina el impuesto al valor agregado IVA, **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**, lo considerará INCLUIDO en el valor total de la oferta y así lo aceptará el oferente.

Por ningún motivo **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS** considerará costos adicionales.

- El Porcentaje del A.I.U asignado por la Copropiedad es del 19% máximo, cada proponente distribuirá el porcentaje de acuerdo con su criterio sin que la utilidad sea inferior al 5%.
- Se debe presentar A.P.U “análisis de precios unitarios” Obligatorio.
- Indicar valores unitarios y valores totales de acuerdo con la estructura propuesta en el cuadro de cantidades del Presente documento.
- En los valores propuestos deben incluirse todos los gastos en que incurra el oferente para el cumplimiento del objeto solicitado.

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

- En el evento en que se presente divergencia entre el valor expresado en números y en letras valdrá la cantidad expresada en letras.
- En caso de ser autorretenedor deberá indicarlo y anexar copia del documento que certifique tal condición.
- El oferente responderá por los errores u omisiones en que incurra al indicar el valor de su oferta, debiendo asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones.
- El Conjunto no acepta ofertas económicas parciales, tener en cuenta el **ANEXO N° 5 OFERTA DE LA PROPUESTA**.

5. Criterios de evaluación

La evaluación de las propuestas y adjudicación del Contrato que resulte del presente proceso de selección se hará teniendo en cuenta la propuesta más favorable para **LA AGRUPACION LOS ALMENDROS**, previa verificación y cotejo de cada una de las propuestas presentadas. Se entiende por propuesta más favorable, aquella que, habiendo cumplido con los requisitos mínimos de carácter legal o jurídico, financiero y técnico, obtenga el mayor puntaje en la calificación de la propuesta económica.

Los aspectos legales o jurídicos, financieros y técnicos, darán lugar a puntaje, pero habilitan o no habilitan la propuesta, para la calificación de la propuesta económica.

Para tal fin, **LA AGRUPACION LOS ALMENDROS**, realizará el estudio pormenorizado y la evaluación detallada de las propuestas admitidas, ajustándose a los criterios establecidos en el presente Pliego de Condiciones.

5.1 Revisión y subsanación de los requisitos habilitantes

La administración de la copropiedad revisará el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Y podrán solicitar si lo considera a los oferentes la subsanación de la forma como acreditaron los requisitos habilitantes antes de la fecha establecida en el cronograma.

5.2 Evaluación de las ofertas.

Concepto	Puntaje Máximo
Propuesta económica	350 puntos
Experiencia del proponente	250 puntos
Documentación habilitante	200 puntos
Programa de trabajo	200 puntos
Puntaje total	1000 puntos

1

5.3 Empate

En caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas, interventoría y (2 dos miembros del comité más 2 dos miembros del consejo de administración y administración) escogerá el oferente que tenga el mayor puntaje en el primero de los factores de escogencia y calificación establecidos en los pliegos de condiciones del proceso de contratación. Si persiste el empate, se escogerá al oferente que tenga el mayor puntaje en el segundo de los factores de escogencia y calificación establecidos en los pliegos de condiciones del proceso de contratación y así sucesivamente hasta agotar la totalidad de los factores de escogencia calificación establecidos en los pliegos de condiciones.

5.4 Declaración desierta

LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS declarará desierto el presente proceso de selección cuando: no se presenten ofertas, ninguna de las ofertas cumpla con los factores habilitantes previstos en el pliego de condiciones, existan causas o motivos que impidan la escogencia del proponente.

5.5 Rechazo.

En adición a otras causas previstas por la ley, **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS** rechazará las ofertas presentadas por los proponentes cuando:

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

- La propuesta se presentó extemporáneamente se presenten un sitio diferente el indicado en este pliego de condiciones.
- El oferente se encuentre bajo causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar.
- El oferente se encuentre sancionado de tal manera, que le imposibilite la ejecución del contrato.
- Cuando presente más de una propuesta ya sea en forma individual o plural.
- La oferta se presenta de forma parcial.
- La no presentación, junto con la propuesta la oferta económica, o la presentación incompleta la misma.
- El proponente, o alguno de sus representantes legales, registra antecedentes como responsables fiscales, disciplinarios, registra antecedentes judiciales.
- Se verifique que el objeto social del oferente, de acuerdo con el certificado existencia representación legal de Comercio, no corresponde o haya sido modificado con el objeto del proceso.
- De acuerdo con el dictamen del revisor fiscal, el proponente alguno de sus miembros encuentra causal de liquidación judicial obligatorias.
- Los representantes legales de una persona jurídica ostenten igual condición en otras personas jurídicas diferentes que también están participando en el presente proceso de selección.

6. Condiciones Generales del Contrato

6.1 Plazo

El plazo de ejecución del contrato resultante del presente proceso de selección será de CIENTO CINCUENTA días hábiles (150) incluyendo liquidación al contrato resultante de la adjudicación correspondiente, les son aplicables, por parte de los Contratantes, las cláusulas excepcionales de interpretación, modificación, terminación unilateral y caducidad.

6.2 Forma de pago

LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS, pagará al CONTRATISTA el valor del contrato previa suscripción de las actas de recibo y visto bueno de la Interventoría del contrato, las cuales se cancelarán dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a su expedición, previo cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar:

- 30% de anticipo, el cual será cancelado una vez firmado el contrato, y válidas las garantías exigidas en el presente pliego de condiciones, el anticipo será pagado por consignación bancaria, transferencia. ***El contratista debe garantizar un porcentaje de mínimo el 70% de la totalidad del material en las instalaciones de la Agrupación.***
- 60% en pagos mensuales, que se realizarán por cortes de obra, el cual será necesario formalizar mediante las actas de recibido por la interventoría según corresponda cada corte de obra. El método para la liquidación de los cortes de obra se hará mediante cantidad de obra ejecutada, según lo establecido en los valores unitarios determinados en el presupuesto. Cada corte de obra quincenal debe incluir por parte del contratista: informe técnico, con el respectivo registro fotográfico, informe de avance presupuestal, acta de balance mayores y menores cantidades, memorias de cálculo e informes de SST, si los cortes son quincenales estos informes deben ser enviados al correo de la interventoría para revisión al igual que el corte y las memorias.
- 10% por concepto de rete garantía que será devuelto a los 60 días posterior a la firma de liquidación y recibo por parte de la administración. (este punto es aceptado por los proponentes al recibir y declarar su participación en el proceso de selección.)

6.3 Firma del contrato

El contrato debe ser firmado dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al aviso o citación por parte del Conjunto CONTRATANTE al CONTRATISTA, para que asista al conjunto, en el día y la hora que se le comunique. Si el oferente al que se le adjudique la presente contratación no suscribe el contrato dentro del término previsto, quedará a favor de **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**, la decisión en calidad de sanción, En este evento, el contratante podrá adjudicar el contrato, dentro de los cinco (5) días siguientes, al oferente calificado en segundo lugar, siempre y cuando dicha propuesta sea conveniente para **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**, en su defecto se abrirá un nuevo proceso.

6.3 Legalización del Contrato

El contrato debe ser legalizado dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la firma y entrega de la copia del contrato firmado por parte del contratante respectivo, para constituir la socialización a la comunidad del proponente escogido y dentro de ese mismo término, deben presentar los comunicados correspondientes que den lugar a las actividades previas al inicio de la obra. Aclarando que las disposiciones administrativas, técnicas y legales del contrato rigen a partir de la firma del Acta de Inicio.

6.4 Constitución de Garantías y Pólizas.

El Oferente a quien le sea adjudicado el contrato de acuerdo con los presentes Términos de Condiciones, una vez entregada la copia del contrato autorizada por el contratante, constituirá una garantía única a favor de **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**, con una Compañía de Seguros, que cubra los siguientes amparos:

6.4.1 Póliza de Buen Manejo de Anticipo

Equivalente al cien por ciento (100%) del valor total del anticipo según contrato que oferta, cuya vigencia será igual al plazo de ejecución del contrato, contado a partir de la fecha de su perfeccionamiento (firma del contrato, pólizas aprobadas y firma del acta de inicio).

6.4.2 Cumplimiento del Contrato

Este amparo cubre a la Agrupación de los perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista. El cumplimiento tardío defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista. Los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra. Equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato que oferta, cuya vigencia será igual al plazo de ejecución del contrato y un (01) año más, contados a partir de la fecha de su perfeccionamiento.

6.4.3 Calidad del Servicio

Equivalente al veinte por ciento (30%) del valor total del contrato que oferta, cuya vigencia será igual al plazo de ejecución del contrato y un (01) año más, contados a partir de la fecha de su

perfeccionamiento

6.4.4 Calidad de la Obra

Este amparo cubre al conjunto de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro imputable al contratista sufrido por la obra. 30% del valor total del contrato. Un año (1), contados a partir de la fecha del recibo a satisfacción de la obra.

1

6.4.5 Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales, Indemnizaciones Laborales

Este amparo de cubre al conjunto de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el Conjunto para la ejecución del contrato amparado. 5% del valor total del contrato. Plazo del contrato y tres años más, contados a partir de la expedición de la garantía única

6.4.6 Responsabilidad Civil Extracontractual

El conjunto exige el otorgamiento de una póliza de responsabilidad civil extracontractual por el 30 % del valor del contrato que le proteja de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos unas misiones de su contratista y que cubra también los perjuicios ocasionados por evento a las reclamaciones de terceros derivado de la responsabilidad extracontractual.

6.4.7 Póliza de Seriedad

El conjunto exige esta póliza para garantizar el proceso de licitación y selección, que asegura al contratante que los proponentes mantendrán sus ofertas y cumplirán con lo ofrecido.

6.5 Liquidación del Contrato

Una vez terminado el contrato se procederá a su liquidación, para el efecto, el interventor, podrá presentar acta de liquidación bilateral a la administración, dentro de los 30 días siguientes a la fecha

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

de terminación, anexando: estado de cuenta, certificado de cumplimiento de contrato, información final de ejecución, certificación sobre cumplimiento o incumplimiento por parte del contratista.

6.6 Interventoría.

LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS, debe ejercer el control y la vigilancia la ejecución de los trabajos a través del interventor o por quien este delegue quien será el que determine el cumplimiento o incumplimiento de lo desarrollado por el proponente seleccionado para el proyecto.

6.7 información Para el Control de la Obra

El Contratista presentará a la interventoría, dentro de los (5) días hábiles siguientes a la orden de iniciación del contrato para su revisión y aprobación, los documentos que se relacionan a continuación, debidamente diligenciados de conformidad con el Pliego de Condiciones:

1. Certificados de equipos de altura.
2. Certificados de EPP para trabajos.
3. Copia de afiliaciones a sistema de seguridad social de todo el personal.
4. Cronograma de obra.
5. Matriz de riesgos.
6. Copia de entrega de dotación al personal de obra y administrativo.

La interventoría revisará los documentos presentados por el Contratista de obra en un término no mayor a (5) días calendario. En caso de existir algún requerimiento por parte de la interventoría, el Contratista debe atenderlo en un término no mayor a (03) días hábiles, sin pena de incurrir en causal de incumplimiento del contrato. Una vez se cumpla con lo exigido en el pliego de condiciones, la interventoría en conjunto con la administración emitirá su concepto favorable mediante comunicación dirigido al Contratista.

NOTA: La interventoría tiene la facultad y potestad para solicitar al contratista en cualquier punto del contrato el cambio de personal si lo considera o en el caso que se requiera sancionar al contratista impidiendo la continuidad de las actividades (*suspensión de obra*), sin que se esto origine una ampliación de los términos del contrato.

6.8 Obligaciones del contratante.

- Exigencia al contratista la ejecución idónea del objeto del contrato, bajo las condiciones y características técnicas previstas.
- Dar inicio la ejecución del contrato mediante acta de inicio.
- Ejercer el control sobre el cumplimiento del objeto del contrato a través de la interventoría y/o administración de este.
- Autorizar el ingreso al conjunto de maquinaria, herramientas y materiales. Al igual que del personal del contratista que se ha reportado de manera adecuada y cumpla con los requerimientos para el ingreso.
- Suministrar un lugar para acopio de materiales, equipos, herramientas y maquinarias que el contratista decida mantener permanentes en el conjunto para la prestación del servicio contratado, así como sitio para vestir el personal.
- Hacer el seguimiento del cronograma de ejecución del servicio.
- Pagar el valor del contrato en la forma pactada.
- Aprobar las garantías que en debida forma constituye el contratista.
- Exigir la certificación de pago de aportes al sistema General de Seguridad Social y aportes para fiscales.
- Liquidar el contrato, si hubiere lugar.
- Exigir a los residentes cumplir con los parámetros indicados por el contratista para el libre desarrollo de la obra sin que se genere perjuicio al contratista.
- Garantizar al contratista la disponibilidad de servicios de agua y luz en áreas comunes.

6.9 Obligaciones del contratista

- Presentar a la interventoría y administración, entre los cinco días hábiles siguientes al inicio la ejecución, un cronograma de actividades a desarrollar, el cual debe contener las actividades previas a la intervención.
- Cumplir con las obligaciones y demás condiciones técnicas inherentes a la prestación de los servicios contratados.
- Informar a la interventoría y administración los cambios en el personal técnico y profesional que se presenten, en cuyo caso deberá reemplazarse por otro de igual perfil de conformidad

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

con lo establecido en el pliego de condiciones, previamente aprobado por el interventor del contrato.

- Asumir los daños que se presenten el desarrollo del objeto contratado cuando se deriven de la negligencia o roles propios del contratista.
- Asumir el costo del valor de la mano de obra, insumos y transporte el personal técnico que el contratista requiere para la ejecución del objeto contractual y sus obligaciones o actividades pactados.
- Asistir a reuniones periódicas, para la revisión de los alcances y pendientes de ejecución del contrato.
- Pagar por su cuenta los salarios, subsidios, prestaciones sociales, afiliación y pago de las contribuciones al sistema integral de seguridad social, pensión y riesgos laborales y de los aportes para fiscales, SENA, ICBF, cajas de compensación y subsidio familiar, a que hubiere lugar, de todos sus empleados, en especial del personal destinado para el cumplimiento del objeto del presente contrato, de acuerdo con las disposiciones del régimen laboral colombiano, debiendo presentar en su oportunidad, respectiva certificación de cumplimiento, expedida por el revisor fiscal o su representante legal, según el caso.
- Mantener el orden de la obra y su centro de acopio asignado.
- Mantener la disciplina del personal a su cargo.
- Mantener limpias las áreas de trabajo.
- Retirar personal de manera inmediata de la obra que incurra en actos no aprobados por interventoría.
- Prohibir al personal interacción con residentes y personal de servicio doméstico

6.10 planeación de Actividades de Ejecución del Objeto a Contratar

A continuación, se establecen los aspectos técnicos a considerar para la ejecución de la obra: Las actividades deberán ser realizadas por trabajadores autorizados con en el certificado de capacitación de trabajo seguro en alturas o el certificado de competencia laboral para trabajo seguro en alturas-bajo la supervisión de un coordinador de trabajo en alturas-trabajador designado por el empleador, capaz de identificar peligros en el lugar donde se realiza el trabajo, relacionado con el ambiente y condiciones de trabajo y que tiene autorización para aplicar medidas correctivas inmediatas para controlar los riesgos asociados a dichos peligros.

La obra para contratar incluye el suministro, uso y control de todos los medios técnicos requeridos en especial las herramientas y equipos que sean necesarios para la realización de las actividades.

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

Se define a continuación el inventario mínimo equipos y herramientas que se determina para la ejecución de la obra:

Nota. Las cantidades dependerán de los frentes de trabajo que asigne el contratista.

Se debe tener en cuenta que en el recorrido de obra se evidenciaran algunas actividades que pueden no estar contempladas, sin embargo se deben hacer la relación, para evitar adicionales de obra:

- Este es el inventario mínimo que garantiza el contratista para la ejecución de la obra, sin que esto implique que sea el único requerido.
- La tenencia, cuidado, mantenimiento y uso estas herramientas será responsabilidad exclusiva del contratista.
- El Contratista no podrá utilizar herramientas o equipos hechas o en malas condiciones, así mismo, el contratista no utilizará herramientas que generen daño o afectación a los componentes que integran el sistema al cual se le presta el servicio.
- La logística necesaria para la movilización del personal, equipos, herramientas y materiales serán suministrados por el contratista bajo su autonomía administrativa.
- Todas las actividades de intervención, inspección, monitoreo y seguimiento, inherentes a la ejecución de la obra, deben ser realizados garantizando las buenas prácticas de ingeniería de la técnica aplicable.
- Para el ingreso de herramientas, maquinaria, equipo y materiales requeridos para la ejecución de la obra el contratista debe enviar, vía correo electrónico, con el fin de validar dicho ingreso o egreso del Conjunto.
- Todos los materiales utilizados deben contar con una ficha técnica y totalmente sellados, igual cuando se trate productos químicos si se requiere.
- Es responsabilidad del contratista contar con todos materiales, herramientas e implementos necesarios para la ejecución de la obra; no puede solicitarle a **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS** ninguno de estos elementos.

7. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.

EL CONTRATISTA deberá garantizar la seguridad y el bienestar de todo el personal bajo su cargo y la de terceros, lo cual incluye, pero no se limita a la instalación y mantenimiento de los resguardos necesarios para la protección de los trabajadores y del público, la colocación de señales de peligro que adviertan contra los riesgos creados por las características de la obra. En todo caso se hará

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

responsable por los ATEL (accidentes de trabajo y enfermedades laborales) ocurridos bajo su mando y en los términos de ley, en especial en lo relacionado con la responsabilidad Civil y Penal por el inadecuado manejo de las exigencias y obligaciones que tenía que cumplir en materia de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional, conforme a lo establecido en el Código Sustantivo del Trabajo, Código Penal Colombiano, Ley 09 de 1979, Resolución 2400 y 2413 de 1979 (Ministerio de Protección Social), Decreto 614 de 1984, Ley 100 de 1993, Decreto 1562 de 2012, Decreto 1443 de 2014 y 472 de 2015 y demás normas reglamentarias sobre la materia, por lo tanto (**LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**), está inmune ante cualquier sanción por violación de la ley; y por el hecho de colaborar no exime a el CONTRATISTA de su responsabilidad. El CONTRATISTA debe tener en cuenta que la SST (Seguridad y Salud en el Trabajo) es una ley y debe ser cumplida y acatada.

Durante el mantenimiento de las obras se tendrá un estricto control a las normas de Seguridad y salud en el trabajo.

Sin otro particular agradecemos la aceptación y cumplimiento de este documento que será parte integral de la minuta de contrato suscrita entre el oferente y la copropiedad **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS ALMENDROS**.

ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA LOS TRABAJOS:

- **Lavado General y Total de la Cubierta:** donde se debe manejar un rinse que ayude a retirar las impurezas, maleza, musgo y contaminación general tanto de la teja como del antepecho y la placa.
- **Cambio de Tejas:** con las diferentes especificaciones N° 6 y 8; que se encuentren rotas, vencidas, fisuradas, se debe tener en cuenta el trasiego y la disposición final.
- **Mantenimiento de tejas:** Este se debe realizar después del lavado con el material requerido en el cuadro de cantidades (impermeabilizante acrílico, poliuria en frío).
- **Sello o resello de Tornillería:** Es importante realizar retiro de los sellos existentes con deterioro, para hacerlos nuevamente y tener en cuenta sellar la tornillería nueva con el material de SikaFlex 11.
- **Mantenimiento General de los Flanches:** Se debe tener en cuenta la limpieza, cambio donde se requiera, mantenimiento general. Sellado de los mismos y aplicación de pintura como **epóxicas, poliuretano o acrílicas de alto desempeño**, siempre aplicando primero una **imprimación anticorrosiva (primer)**, especialmente para metal galvanizado, que requiere fórmulas específicas para adherirse y evitar la oxidación futura, logrando un acabado duradero y estético.
- **Mantenimiento y Cambio de Canales y Bajantes:** Se debe realizar limpieza total de las canales de forma manual, lavado con hidro lavadora y realizar sondeo general a las bajantes, verificando los cambios que se deben realizar tanto en

MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS (56)

canal como en bajante.

- **Mantenimiento de caballetes:** O cambio donde se requiera y a su vez hacer protección total.
- **Mampostería:** Arreglo de fisuras, mantenimiento del mismo e impermeabilización.
- **Antepechos:** Revisión y reselle de los mismos para evitar filtraciones. Limpieza general, emboquillado e impermeabilización.
- **Instalación de Anclajes:** Suministro e instalación de anclajes certificados. Incluye: Anilla en acero inoxidable 316, fijación en tornillería de acero 304, epóxido, pruebas de extracción, certificación de cada punto.

NOTA: La cantidad es estimada por la consultoría, podrá ser aceptada o establecida por el contratista

Nota: Favor adjuntar a la propuesta una segunda oferta solo con la mano de obra para las siguientes actividades:

ITEM	ACTIVIDAD
I.	TEJAS ETERNIR EN FIBROCEMENTO
1.1	RETIRO DE TEJAS Y/O CABALLETES ROTAS O ALTAMENTE FISURADAS TRASIEGO HASTA EL PUNTO DE CARGUE, RETIRO DE ESCOMBROS, INSTALACIÓN DE TEJA Y/O CABALLETE NUEVO ETERNIT
1.2	ARREGLO TEJAS ETERNIT DE FIBROCEMENTO QUE TENGAN FISURAS MENORES, CORRECTIVO CON MANTO POLIESTER AL CALOR (CON SOPLETE)
1.3	CORRECCIÓN DE TEJAS MAL INSTALADAS O CORRIDAS POR EL PASO DE LOS AÑOS
1.4	RETIRO DE SELLOS EN MANTO SOBRE TEJAS MAL INSTALADAS O SELLO DETERIORAD, RESELLADO DE LAS MISMAS.
II.	IMPERMEABILIZACIÓN BUITRÓN O POCETAS DE CUBIERTA
2.1	RETIRO DE MANTO AFECTADO
2.2	ASEO DEL AREA A ARREGLAR
2.3	APLICACIÓN POLIURETARO EN FISURAS Y UNIONES
2.4	RESELLADO DE MANTO CON SOPLETE Y REPARCHEO CON MANTO FOIL DE ALUMINIO
2.5	APLICACIÓN DE DOS MANOS DE IMPERMEABILIZANTE PLACO ACRÍLICO
2.6	APLICACIÓN DE UNA MANO DE PINTURA BITUMINOSA PLACO INTERNA Y EXTERNAMENTE EN EL BUITRON

III. FLANCHE PERIMETRAL

- 3.1 ORGANIZACIÓN Y AJUSTE DE FLANCHES SUELTOS EN LÁMINA GALVANIZADA CON CHAZO EXPANSIVO
- 3.2 INSTALACIÓN DE MANTO ASFALTICO CON FOIL DE ALUMINIO EN REMATES E INSTALACIÓN DE LAMINA GALVANIZADA SI LO AMERITA O SOLICITA LA INTERVENTORIA
- 3.3 APLICACIÓN DE IMPERMEABILIZANTE ACRÍLICO PLACO K-1000 Y PINTURA ACRÍLICA COLOR GRIS

IV. MARQUESINA EN PUNTOS FIJOS

- 4.1 ASEO DE MARQUESINAS CON DESENGRASANTE Y AGUA
- 4.2 APLICACIÓN DE SELLOS FLANCHES PERIMETRALES EN POLIURETANO
- 4.3 APLICACIÓN DE SILICONA EN UNIÓN DE VIRIOS Y MARCOS
- 4.4 LIMPIEZA E IMPERMEABILIZACIÓN DE LA PLATAFORMA EN EL PUNTO FIJO EN LA CUBIERTA

V. LIMPIEZA TEJA DE ETERNIT

- 5.1 ASEO DE TEJAS RETIRANDO SEDIMENTACIÓN DE CONTAMINACIÓN CON CEPILLO DE CERDAS GRUESAS
- 5.2 LAVADO CON AGUA Y PRESIÓN DE MANGUERA

VI. CANALES

- 6.1 LIMPIEZA DE CANALES Y SONDEO DE BAJANTES
- 6.2 BAJADA Y EVACUACIÓN (RETIRO) DE RESIDUOS DE LA OBRA

VII. GENERALES

- 7.1 CERTIFICADOS Y ELEMENTOS DE SEGURIDAD EN ALTURAS
- 7.2 INCLUYE EL TRASIEGO TANTO DE LOS MATERIALES NECESARIOS PARA LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS CUBIERTAS COMO DE LOS ELEMENTOS SOBRANTES O ESCOMBROS.

