

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA DE PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE ADECUACIÓN, SEGURIDAD Y MEJORAMIENTO PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS.

1. OBJETO DE LA CONVOCATORIA.

El Parque Residencial Porto Americas ubicado en la Av Cra 68 no. 5-17 en la ciudad de Bogotá invita a empresas, contratistas y profesionales con experiencia y capacidad técnica, administrativa y financiera a presentar propuestas técnicas y económicas para la ejecución de diferentes proyectos de adecuación, seguridad, infraestructura y mejoramiento de espacios comunes del conjunto.

La presente convocatoria contempla los siguientes proyectos:

- a) **Sistema de alarma de evacuación ante sismo.**
- b) **Obra civil para adecuación y modernización de pórtico.**
- c) **Suministro e instalación de racks.**
- d) **Acometidas para la instalación de zona lavandería.**
- e) **Adecuaciones de una nueva zona de cafetería o Market del Parque Residencial.**
- f) **Adecuación de zona canina.**

Los proponentes podrán presentar oferta para uno, varios o la totalidad de los proyectos, indicando claramente el alcance, costos y condiciones correspondientes a cada uno.

2. ALCANCE GENERAL

Los trabajos deberán ejecutarse bajo criterios de calidad, seguridad, funcionalidad, durabilidad y cumplimiento de la normatividad técnica aplicable.

El contratista seleccionado deberá realizar, cuando corresponda:

- Visita técnica de reconocimiento.
- Verificación de las condiciones actuales del área.
- Levantamiento de medidas y diagnóstico.
- Suministro de materiales, equipos, herramientas y mano de obra.
- Transporte y disposición de residuos generados.
- Instalación, montaje, adecuación y puesta en funcionamiento.
- Pruebas de operación.
- Corrección de posibles novedades derivadas de la ejecución.
- Entrega del área limpia y en condiciones adecuadas de funcionamiento.
- Entrega de garantías y documentación técnica.

Las propuestas deberán contemplar todos los costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución de los trabajos.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS

PROYECTO A. SISTEMA DE ALARMA DE EVACUACIÓN ANTE SISMO

Alcance

Diseño, suministro, instalación, configuración, pruebas y puesta en funcionamiento de un sistema de alarma general destinado a emitir una señal de alerta en las zonas comunes de la copropiedad para facilitar la evacuación de residentes y usuarios ante la ocurrencia de un evento sísmico o situación de emergencia.

El proponente deberá realizar la verificación técnica en sitio y determinar la cantidad, ubicación y características definitivas de los dispositivos necesarios para garantizar una adecuada cobertura audible y/o visual.

El suministro podrá contemplar, según diseño:

- Panel o sistema central de control.
- Sirenas o dispositivos de alarma.
- Pulsadores o estaciones de activación.
- Cableado y canalización.
- Fuentes de alimentación.
- Baterías de respaldo.
- Elementos de fijación.
- Señalización.
- Configuración y programación.
- Pruebas de funcionamiento.
- Capacitación básica al personal designado.

El sistema deberá entregarse completamente instalado, probado y operativo y se deben entregar las garantías y fichas técnicas correspondientes.

PROYECTO B. OBRA CIVIL ADECUACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE PÓRTICO

Alcance

Realización de las actividades de obra civil requeridas para la adecuación o intervención del pórtico de acceso del Parque Residencial PortoAmericas, de acuerdo con las condiciones existentes y el diseño o propuesta técnica aprobada.

El alcance podrá incluir:

- Visita técnica y toma de medidas.
- Replanteo.
- Instalación de elementos metálicos cuando aplique.
- Acabados.
- Impermeabilización, pintura y/o protección de superficies expuestas a intemperie.
- Adecuación de instalaciones eléctricas asociadas, cuando aplique.
- Retiro y disposición de escombros.
- Limpieza final del área.

El contratista deberá presentar la solución técnica propuesta, especificando materiales, sistema constructivo, tiempos de ejecución y garantía.

Nota: *Cualquier intervención estructural deberá contar con los diseños, memorias, permisos o conceptos técnicos que resulten aplicables.*

PROYECTO C. SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE RACKS

Alcance

Suministro, transporte, instalación y organización de 6 racks destinados al almacenamiento y organización de elementos en las áreas que determine la Administración.

El proponente deberá realizar visita técnica para verificar:

- Dimensiones disponibles.
- Capacidad de carga requerida.
- Tipo de elementos a almacenar.

- Condiciones del piso y paredes.
- Alturas disponibles.
- Necesidades de acceso y circulación.

La propuesta deberá especificar:

- Tipo y referencia del rack.
- Material y acabado.
- Dimensiones.
- Capacidad de carga por nivel.
- Número de niveles.
- Sistema de anclaje.
- Accesorios incluidos.
- Cantidades.
- Garantía.
- Tiempo de entrega e instalación.

Los racks deberán ser resistentes, seguros, funcionales y adecuados para el uso previsto.

PROYECTO D. ACOMETIDAS PARA INSTALACIÓN DE LAVANDERÍA

Alcance

Realización de las obras necesarias para habilitar las acometidas requeridas para la futura instalación y funcionamiento de equipos de lavandería.

El contratista deberá verificar en sitio las condiciones existentes y determinar los trabajos requeridos para:

Instalaciones eléctricas

- Verificación de capacidad eléctrica disponible.
- Diseño y/o adecuación de circuitos.
- Instalación de tubería y canalización.
- Cableado.
- Tableros, protecciones y breakers requeridos.
- Tomas y puntos eléctricos.
- Puesta a tierra, cuando aplique.
- Identificación y señalización.

Instalaciones hidráulicas

- Alimentación de agua.
- Puntos hidráulicos.
- Llaves de paso.
- Tuberías y accesorios.
- Conexiones necesarias para los equipos.

Instalaciones sanitarias

- Puntos de desagüe.
- Tuberías.
- Sifones y accesorios.
- Conexión al sistema existente.

La propuesta deberá considerar todos los materiales, mano de obra, equipos, pruebas y actividades necesarias para dejar las acometidas listas para la instalación y conexión de los equipos de lavandería.

PROYECTO E. ADECUACIÓN DE ZONA DE CAFETERIA O MARKET

Alcance

Adecuación integral del espacio destinado para el funcionamiento del Market del Parque Residencial PortoAmericas, con el propósito de entregar un área funcional, segura, organizada y apta para su puesta en operación.

El contratista deberá realizar una visita técnica para verificar las condiciones actuales del espacio y presentar una propuesta integral de intervención.

El alcance podrá incluir, según las necesidades identificadas:

Obra civil y acabados

- Cerramiento de zona destinada al market.
- Adecuación de pisos.
- Reparación y/o nivelación de superficies.
- Adecuación de divisiones.
- Instalación o adecuación de puertas.
- Terminaciones y acabados.

Instalaciones eléctricas

- Revisión de la red existente.
- Adecuación de circuitos.
- Instalación de tomas eléctricas.
- Puntos para equipos de refrigeración.
- Iluminación general y de exhibición.
- Tablero y protecciones requeridas.
- Canalización y cableado.

Puesta en funcionamiento

El contratista deberá entregar el espacio completamente terminado y funcional, incluyendo las pruebas necesarias de las instalaciones intervenidas.

La propuesta deberá diferenciar claramente:

- Obras civiles.
- Instalaciones eléctricas.
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias.
- Mano de obra.
- Costos adicionales.

NOTA: En caso de que el proponente considere actividades adicionales necesarias para garantizar la correcta operación del Market, deberá incluirlas y justificarlas técnicamente.

PROYECTO F. ADECUACIÓN DE ZONA DE CAFETERIA O MARKET

Alcance

Adecuación de la zona canina mediante la construcción de una placa en concreto, diseñada para su uso como área sanitaria para mascotas. La placa deberá contar con las pendientes necesarias para garantizar la correcta evacuación de líquidos hacia el sistema de desagüe, evitando empozamientos, e incluir la adecuación de un punto de suministro de agua para facilitar su lavado y mantenimiento. La superficie deberá tener un acabado liso, continuo, resistente, de baja absorción y fácilmente lavable, adecuado para exteriores y para procesos frecuentes de limpieza y desinfección. La intervención incluye todos los materiales, mano de obra y elementos necesarios para su correcta ejecución y funcionamiento.

- Preparación y adecuación del terreno existente, incluyendo las actividades necesarias para garantizar una base estable para la construcción de la placa.
- Fundida de placa en concreto, con las especificaciones técnicas, espesor y resistencia requeridas para uso exterior y tránsito peatonal.
- Conformación de pendientes y desniveles, orientados hacia los puntos de desagüe definidos, evitando empozamientos y facilitando la evacuación de aguas provenientes del lavado, lluvia y uso habitual de la zona.
- Adecuación del sistema de drenaje, incluyendo los elementos necesarios para la correcta recolección y evacuación de las aguas generadas en el área.
- Instalación o adecuación de un punto de suministro de agua, destinado exclusivamente a facilitar las labores periódicas de lavado y mantenimiento de la zona.
- La superficie terminada deberá contar con un acabado liso, continuo, impermeable o de baja absorción y fácilmente lavable, que permita realizar procesos frecuentes de limpieza y desinfección y reduzca la acumulación de residuos, suciedad y olores.
- El acabado deberá ser apto para exteriores y resistente al uso permanente, humedad, lavado frecuente y contacto con orina y demás residuos generados por las mascotas.
- Dentro del espacio se debe contemplar la instalación de los elementos de juego de las mascotas.
- Los encuentros, bordes y terminaciones deberán ejecutarse de manera que faciliten la limpieza y eviten puntos de acumulación de líquidos o residuos.
- El contratista deberá garantizar la correcta funcionalidad hidráulica de las pendientes y drenajes, realizando las pruebas de evacuación de agua correspondientes antes del recibo de la obra.
- Se deberá realizar la limpieza final, retiro de escombros y entrega del área completamente terminada y en condiciones de funcionamiento.

4. CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS PROYECTOS

Los proponentes deberán:

- Realizar visita técnica antes de presentar la oferta definitiva.
- Verificar las condiciones reales del sitio.
- Presentar una propuesta técnica y económica detallada.
- Indicar claramente el alcance ofrecido.
- Especificar marcas y referencias de los materiales y equipos.
- Utilizar materiales nuevos y de calidad.
- Cumplir con las normas técnicas y de seguridad aplicables.
- Garantizar la correcta ejecución de los trabajos.
- Mantener las áreas de trabajo señalizadas y seguras.
- Implementar las medidas de seguridad industrial correspondientes.
- Proteger las áreas comunes durante la ejecución.
- Retirar diariamente los residuos y escombros generados.
- Coordinar con la Administración los horarios de trabajo.
- Entregar las áreas limpias y en condiciones adecuadas.

5. INFORMACIÓN QUE DEBE CONTENER LA PROPUESTA

La propuesta deberá incluir como mínimo:

Información del proponente

- Razón social o nombre.
- NIT o documento de identificación.
- Dirección.
- Teléfono.
- Correo electrónico.

- Nombre y cargo del responsable de la propuesta.

Información técnica

- Descripción de la solución propuesta.
- Alcance detallado.
- Especificaciones técnicas.
- Fichas técnicas de materiales y equipos.
- Marcas y referencias.
- Metodología de trabajo.
- Cronograma estimado.
- Personal que participará.
- Experiencia relacionada.

Información económica

Se deberá presentar el valor discriminado por cada proyecto y, cuando aplique:

- Materiales.
- Mano de obra.
- Equipos.
- Transporte.
- Herramientas.
- Instalación.
- Pruebas y puesta en funcionamiento.
- Otros costos.
- Impuestos aplicables.

Se deberá indicar claramente el valor total de la propuesta.

6. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

Los interesados deberán acreditar experiencia en proyectos similares al objeto de la convocatoria.

Se recomienda presentar:

- Certificaciones de experiencia en intervenciones similares (3).
- Relación de contratos ejecutados.
- Registro fotográfico de trabajos similares.
- Referencias comerciales.
- Hoja de vida de profesionales responsables, cuando aplique.

Para proyectos eléctricos, de obra civil o sistemas especializados, el proponente deberá acreditar el personal técnico y profesional requerido para ejecutar los trabajos.

7. GARANTÍA

El proponente deberá indicar el periodo de garantía ofrecido para:

- Mano de obra.
- Materiales.
- Equipos.
- Instalaciones.
- Acabados.

La garantía deberá especificar claramente las condiciones y exclusiones aplicables.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN

El proponente deberá indicar el plazo estimado de ejecución para cada proyecto, contado a partir de la suscripción del contrato, orden de servicio o acta de inicio, según corresponda.

Cuando se presente propuesta para varios proyectos, deberá presentar un cronograma general de ejecución indicando las actividades y tiempos previstos.

9. VISITA TÉCNICA

La Administración podrá programar una visita técnica al Parque Residencial PortoAmericas con los proponentes interesados.

La visita tendrá como finalidad:

- Conocer las condiciones existentes.
- Verificar dimensiones.
- Identificar dificultades de acceso.
- Revisar instalaciones existentes.
- Determinar cantidades aproximadas.
- Resolver inquietudes técnicas.

La presentación de la propuesta deberá considerar las condiciones verificadas durante la visita.

10. ENTREGA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá ser enviada en formato PDF y, cuando sea posible, acompañada del respectivo cuadro económico en Excel.

La documentación deberá indicar claramente el/los proyecto(s) para los cuales presenta oferta.

Los interesados podrán presentar:

Opción A: Oferta individual para un proyecto.

Opción B: Oferta para varios proyectos.

Opción C: Oferta integral para la totalidad de los proyectos.

En caso de presentar oferta integral, el proponente deberá discriminar el valor de cada proyecto y presentar adicionalmente el valor total de la propuesta.

11. DOCUMENTOS REQUERIDOS AL PROPONENTE

- Cámara de Comercio vigente, cuando aplique.
- RUT.
- Certificación bancaria.
- Copia de documento del representante legal.
- Certificaciones de experiencia.
- Referencias comerciales.
- Propuesta técnica.
- Propuesta económica.
- Fichas técnicas de equipos y materiales.
- Pólizas o garantías propuestas, cuando aplique.
- Certificaciones de seguridad social y riesgos laborales del personal, previo al inicio de actividades.

12. PRODUCTO FINAL ESPERADO

Para cada proyecto seleccionado se espera la entrega de una solución completa, funcional, segura y debidamente probada, incluyendo los materiales, equipos, instalación, mano de obra, pruebas, limpieza y documentación necesaria.

El contratista deberá realizar la entrega formal de los trabajos a la Administración mediante acta de recibo, acompañada de las garantías, manuales, fichas técnicas, registros de pruebas y demás documentación que corresponda.

14. CONTACTO PARA LA CONVOCATORIA

Los interesados podrán solicitar información adicional, coordinar visita técnica y presentar sus propuestas a través del correo electrónico auxlogisticoportoamericas@gmail.com o al número de celular 3012629575.

Asunto sugerido:

PROPUESTA – PROYECTOS DE ADECUACIÓN, SEGURIDAD Y MEJORAMIENTO – PORTOAMERICAS

El Parque Residencial PortoAmericas se reserva el derecho de seleccionar la propuesta que considere más conveniente para los intereses de la copropiedad.

16. INFORMACIÓN PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Cronograma del Proceso

Actividad	Fecha / Plazo
Apertura y publicación de convocatoria	24 de agosto de 2026
Visita técnica en sitio (Obligatoria)	01 de septiembre de 2026 9:00am
Plazo límite para preguntas y aclaraciones	03 de septiembre de 2026
Cierre de recepción de propuestas	07 septiembre 2026/ 4:00pm